TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)....	4
A.2	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	4
A.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	4
A.4	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB).....	4
A.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	5
A.6	Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB).....	5
A.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	5
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO).....	6
B.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	6
C	Hinweise.....	6
C.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	6
C.2	Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	6
C.3	Grundwasserschutz	6
C.4	Außenbeleuchtung.....	7
C.5	Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	7
C.6	Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept	8
C.7	Vogelschutz	9

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung,
- Umweltbericht, *folgt zum Entwurf*
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** BBP „Kindergarten D.-Bonhoeffer-Straße“ Gemeinde Neuhausen a. d. F. von StadtLandFluss, Nürtingen und Büro für Natur- und Artenschutz Kirschner, Köngen vom 15.10.2019.
- **Geologisches Gutachten** zum BV „Baugebieterschließung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in 73765 Neuhausen a. d. F. durch Dr. Alexander Szichta – Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen a.d.F. vom 23.05.2022.
- **Nachtrag** vom 05.12.2023 zum **geologischen Gutachten** für das BV „Baugebieterschließung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ durch Dr. Alexander Szichta – Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen a.d.F. vom 23.05.2022.
- **Verkehrsuntersuchung** zum geplanten Neubau einer Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern von tögelplan, Möglingen vom 25.06.2021.
- **Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung** Neuhausen auf den Fildern, Gewann Mühlwiesen und Kapellenacker, Flst.: 314, 3415,

3414, 3413, 3418, 3419, 311/1, 85/6, Aufstellung B-Plan u. Änderung FNP von Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.02.2022.

- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan „Kinderhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ in Neuhausen auf den Fildern von ACCON GmbH vom 31.05.2022.

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

A.1.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH)** entsprechend den Planeinschrieben. Von der festgesetzten EFH kann um **+/- 0,30 m** abgewichen werden. Die Gebäudehöhe bezieht sich dann auf die **veränderte Höhenlage**.

Haustechnische Anlagen sind über der geplanten / realisierten maximalen Gebäudehöhe bis zu **20 %** der **Dachfläche** und bis zu einer **Höhe von 2,0 m** über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens **1,0 m hinter den Dachrand** zurückgesetzt sind.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind über der geplanten / realisierten Gebäudehöhe auf der **gesamten Dachfläche** bis zu einer Höhe von **2,0 m** über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens **0,5 m hinter den Dachrand** zurückgesetzt sind.

A.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch **ohne Längenbeschränkung**

A.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A.4 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „**Kindergarten / Kinderhaus**“ vereinbar sind.

A.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A.5.1 Fuß- und Radweg

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als **öffentliche** Fuß- und Radwege festgesetzt.

A.6 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

A.6.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Gewässerrand

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Gewässerrand**“. Bauliche Anlagen sind nur im Sinne der Gewässerbewirtschaftung und -unterhaltung zulässig.

A.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A.7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutzwasser- und Regenwasser **getrennte Abwasserbeseitigung** einzurichten.

Das von den Privatgrundstücken abfließende, unbelastete Regenwasser (zum Beispiel Dachflächenwasser) ist **zurückzuhalten** (insbesondere Dachbegrünung, Rückhalteanlagen) und gedrosselt in den Waagenbach **abzuleiten**.

A.7.2 Oberflächenbeläge

Der Oberflächenbelag offener PKW-Stellplätze ist mit **wasserdurchlässigen** Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A.7.3 Dachbegrünung

Dächer sind mit Ausnahmen von Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens **0,15 m** durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen **extensiv und flächendeckend zu begrünen**.

A.7.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insekten- und fledermausverträgliche Lampengehäuse und Leuchtmittel** zulässig. Auf die Regelungen des § 21 Abs. 3 NatSchG sowie die Hinweise unter C.4 wird besonders hingewiesen.

A.7.5 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Das erforderliche **Entfernen von Gehölzen** zur Baufeldfreimachung ist im Zeitrahmen **von Oktober bis Februar** zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO)

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

C HINWEISE

C.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN-Normen) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C.2 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

C.3 Grundwasserschutz

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen.

C.4 Außenbeleuchtung

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand entspricht eine insektenfreundliche Beleuchtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur im notwendigen Umfang und notwendiger Intensität.
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich.
- Einsatz von Leuchten mit Zeit- oder Sensoren-gesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimm-Funktion.
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren.
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen.
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten.
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen.
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Quelle: Landratsamt Tübingen / Untere Naturschutzbehörde, 22.03.2021

C.5 Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs nach FluglärmG für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) Nr. 1b LuftVG liegt in diesem Bereich bei ca. 385 mÜNN.

Durch die festgesetzten max. Gebäudehöhen werden die Bezugshöhen des Bauschutzbereichs nicht überschritten, eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG ist somit nicht erforderlich.

Sollte diese Höhe in Bezug auf die Baustelleneinrichtung mit Kränen o.ä. überschritten werden, ist eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde nach § 15 LuftVG erforderlich.

Anlagenschutzbereich

Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches durch Bauvorhaben (einschließlich technischer Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Antennen, Schornsteine o.ä.), Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme o.ä. sowie durch andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung Bau- und Mobilkranen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen und unterliegt somit den Bestimmungen des §18a LuftVG. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Die Entscheidung gem. §18a LuftVG, ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabenplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso sind Bau- und Mobilkrane sowie Betonpumpen und andere Hebezeuge zur Beurteilung vorzulegen.

Für die luftrechtliche Beurteilung sind die Angaben der maximalen Höhen der Vorhaben (OK Gebäude sowie technische Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Antennen, Schornsteine o.ä.) in Meter über NN und in Meter über Grund und der Koordinaten an den Eckpunkten der Vorhaben in Grad Minuten und Dezimalsekunden sowie die Baubeschreibung erforderlich. Die luftrechtliche Entscheidung wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes auf Grund einer gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation (für die Fälle des §§ 12, 13 und 15 LuftVG) sowie des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (für die Fälle des §18a LuftVG) getroffen. Für diese gutachterlichen Stellungnahmen sind die vorgenannten Angaben zwingend erforderlich.

C.6 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen

C.7 Vogelschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neugestaltung von großflächigen Glasfronten vogelfreundliches Bauen beziehungsweise Glas verwendet werden soll, um das Vogelschlagrisiko zu vermeiden beziehungsweise zu verringern. Spiegelnde Oberflächen sind grundsätzlich zu vermeiden. Auf die Hinweispapiere der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (Ausgabe 2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie auf die Schrift der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (Ausgabe 2021): „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ wird verwiesen.

Neuhausen auf den Fildern, den xx.xx.2024

.....
Ingo Hacker
Bürgermeister