

STADT NEUENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN „LANGE KLINGE III - NORD“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 01.02.2010

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

~~Erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:~~

~~Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB: bis~~

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Neuenstein, den

.....
Nicklas (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 10.10.2022



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Tankstellen, (4) Anlagen für sportliche Zwecke. <p>Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze für Schrott und Abfälle jeglicher Art sowie Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) nicht zulässig.</p> <p>Die in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.</p>
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe BH (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufeld individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p>

	<p>Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 3,0 m sind zulässig.</p>
--	---


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die Länge der Gebäude ist <u>nicht begrenzt</u>.</p>
--	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

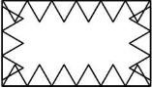
	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

5. Stellplätze und Garagen


(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Tiefgaragen überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p><i>(Hinweis: Gemäß Klimaschutzgesetz BW sind Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen auf mind. 60% der geeigneten Flächen mit PV-Anlagen zu überbauen)</i></p>
--	--

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.</p> <p>Ausnahmsweise können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie notwendige Feuerwehrumfahrungen zugelassen werden, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>
---	---

7. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.</p>
---	---

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
--	---

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Ohne Plandarstellung</p> <p>Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Stellplatzanlagen sind ab dem 5. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bei den Stellplatzflächen können angerechnet werden.</p> <p>Bei Abgang sind die Bäume bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>In den Nutzungsschablonen 1 und 2 sind Flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrasse oder für eine PV-Anlage genutzt werden. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
--	---

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden und freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt ... m² zulässig. (<i>Hinweis: wird im weiteren Verfahren festgelegt</i>) Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäuden sowie die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf dabei die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen</p> <p><i>Regelungen zu Einfriedungen werden im weiteren Verfahren festgelegt.</i></p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze, Wege und Betriebsflächen) auf denen kein behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p> <p>Stellplatz und Betriebsflächen, auf denen behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, sind flüssigkeitsdicht auszuführen und an die Kanalisation anzuschließen.</p>

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Nord“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.