



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Langen Halden - Lichtenau, 22. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Zulässige Firstrichtung
 - Nachrichtliche Darstellung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanes "Langen Halden - Lichtenau"
- Für weitere Planzeichen gelten weiterhin der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Langen Halden - Lichtenau", rechtskräftig seit 16.08.1968 und dessen Änderungen. Die verwendeten Planzeichen werden wie folgt nachrichtlich erklärt:
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,7 Geschößflächenzahl
 - o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

Bebauungsplan
"Langen Halden - Lichtenau"
16.08.1968

Landkreis Esslingen		
Gemeinde Neckartailfingen		
Gemarkung Neckartailfingen		
Projekt		
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Langen Halden - Lichtenau, 22. Änderung" ENTWURF		Projektnummer 2022309 Dateiname 2022309_V22.vwx
Planverfasser		
Nürtingen, den 05.12.2022		Projektleiter Dipl.-Ing.(FH) R. Metzger Bearbeiter Dipl.Stadt- und Reg. Pl. T. Camilovic Blattformat ISO A3 Maßstab 1:500
MELBER & METZGER VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION Schliesierstraße 84 · 72622 Nürtingen FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50 ingenieure@melber-metzger.de		
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN		

Textliche Festsetzungen - „Langen Halden - Lichtenau, 22. Änderung“

Für textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Langen Halden - Lichtenau“, rechtskräftig seit 16.08.1968 und dessen Änderungen mit Ausnahme folgender Änderungen und Ergänzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs.1 BauGB)

1. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird neu festgesetzt:

1.1 Befestigte Flächen

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkantungen gegenüber Straßenflächen abzugrenzen.

1.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Unbebaute und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

1.3 Pflanzgebot für Bäume

(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 100m² mit Gebäuden überbauter Fläche ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Festsetzungen zur Dachdeckung werden wie folgt ergänzt:

(§74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze:

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen, die nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert werden, sind nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser wird neu festgesetzt:

(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Rückhalteinrichtung (z.B. Retentionszisterne) mit einer Drosseleinrichtung herzustellen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 3,0m³ je 100m² angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhalteinrichtung angerechnet werden.

C. Hinweise wird ergänzt

1. Artenschutz

Auf die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse vom 30.11.2022 wird verwiesen. Auch wenn keine Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen wurden, sind die gesetzlichen Vorgaben zu Rodungszeiten (eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02. und damit außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten zulässig) einzuhalten.

2. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG FIWA - Neckartailfingen“. Auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.04.1999 wird hingewiesen. Sollte im Zuge objektbezogener Baugrundgutachten festgestellt werden, dass keine „günstige Untergrundbeschaffenheit“ nach DVGW-Arbeitsblatt 101 vorliegt, also keine mächtigere bindige Deckschicht als 1m zum Grundwasserleiter, so sind offene Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stauräume dicht zu befestigen und gegenüber Grünflächen und nicht befestigten Flächen abzugrenzen.

Die Entwässerungseinrichtungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung aus Wasserdichtheit nach DIN EN 1610 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf.

Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln. Hausanschlüsse an das Kanalnetz haben direkt in einem Kontrollschacht der öffentlichen Kanalisation zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

Neben der Bestimmung auf die Wasserschutzgebietsverordnung wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) für Wasserschutzgebiete verwiesen.

3. **Baugrund**

Für jedes Bauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

4. **Brauchwassernutzung**

Die festgesetzten Rückhalteinrichtungen für Regenwasser können ein zusätzliches Volumen zur Regenwassernutzung enthalten. Beim Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 1988) sind zu beachten.

5. **Archäologische Funde**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S.1726).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Langen Halden - Lichtenau“, rechtskräftig seit 16.08.1968 und dessen Änderungen.