

**Gemeinde Neckartailfingen**

# **„ORTSMITTE NECKARTAILFINGEN“**

**Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB**

**Entwurf vom 27.03.2022**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Geltungsbereich / Gegenstand der Planung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Nachrichtliche Übernahme
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

## 1        **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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.

## 2        **Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung

## 3        **Geltungsbereich / Gegenstand der Planung**

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

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung fest.

Im Bereich des bestehenden einfachen Bebauungsplans „Grien III mit Örtlichen Bauvorschriften (Änderung und Erweiterung Grien I, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bezüglich der Unzulässigkeit von Werbeanlagen für Fremdwerbung ergänzt.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

### A1.1 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung).

Im Mischgebiet können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen

- bestehender, im Zeichnerischen Teil mit „L“ gekennzeichnete landwirtschaftlicher Betriebe und
- bestehender, im Zeichnerischen Teil mit „G“ gekennzeichnete gewerblicher Betriebe

gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Immissionswerte bzgl. Geruch und Schall eines Mischgebietes an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Dies ist gutachterlich zu belegen.

## **B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **B1 Überschwemmungsgebiete / Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Hochwasserentstehungsgebiet**

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarten (HWGK) Baden-Württemberg werden Teile im südlichen Bereich des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet. Es liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG. Die Bestimmungen des WHG sind zu beachten.

### **B2 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Die Wasserschutzgebietszone wurde nachrichtlich übernommen und im Plan gekennzeichnet.

### **B3 Denkmalschutz**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Laut Liste der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg (Stand 2007) stehen einige Gebäude innerhalb der Abgrenzung des Plangebiets unter Denkmalschutz. Diese sind im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.

Laut Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg befinden sich im Plangebiet mehrere archäologische Denkmale. Diese sind im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffälle. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gem. §§ 8 und 15 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb der als Prüffall verzeichneten Bereiche sind grundsätzliche Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur / Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG zu erwarten. Innerhalb dieser Bereiche wird – insbesondere in bislang nicht tiefgreifend gestörten Bereichen – die weitere Beteiligung an Abbruch- sowie Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen erforderlich. Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 89 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

## C2 Grundwasser

Durch die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet ist folgendes zu beachten:

Die beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorliegenden Grundwasser-aufschlüsse aus dem Planbereich zeigen, dass zum Teil bereits in geschossrelevanter Tiefe mit Grundwasseraufschlüssen gerechnet werden muss. Bei Neu- oder Ersatzbauten wird eine projektbezogene Baugrunderkundung empfohlen.

Erdwärmesonden sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nur im Reinwasserbetrieb, ohne Inhibitoren und nur dort zulässig, wo der Kiesgrundwasserleiter des Neckars nicht durchbohrt wird. Sie bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird empfohlen, bei beabsichtigten Geothermieprojekten rechtzeitig die grundsätzliche Zulassungsfähigkeit mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzuklären.

## C3 Bodenschutz

„Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen“ (§§1, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

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 Absatz 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

Sollten sich bei den Bauarbeiten offenkundige Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast zeigen, so besteht für den Verursacher, den Gesamtrechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Mitteilungspflicht gemäß § 3 Absatz 1 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes vom 09.12.2004. In diesem Fall ist das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.

## **C4 Artenschutz**

Im Rahmen der Genehmigungsplanung künftiger Neu-, Umbau- und Abrissvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu berücksichtigen und gegebenenfalls objektbezogene Artenschutzprüfungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchzuführen.

## **C5 Elektrische Oberleitungen**

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten. Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischen Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

## **C6 Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

## **C7 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept**

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist auf einen 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.

## **C8 Umgang mit Niederschlagswasser**

Von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen wird aus geologischen Gründen abgeraten (siehe C9 Geologie). Niederschlagswasser ist, soweit möglich, direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Sollte eine Einleitung in ein Gewässer nicht möglich sein, kann einer Ableitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Mischwassersystem zugestimmt werden.

## **C9 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Trossingen-Formation (Knollenmergel). Diese werden großflächig von Auenlehm, Holozänen Abschwemmungsmassen sowie einer Rutschungsbildung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Im Einzelfall wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

## **C10 Löschwasserkonzept**

Da innerhalb von 10 min. nach den Hinweisen zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr keine Drehleiter zur Verfügung steht, werden für die Rettungshöhen über 8,0m bauliche Rettungswege erforderlich.



# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	15.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	21.11.-22.12.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	21.11.-22.12.2022
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).	
Neckartailfingen, den	.....
Wolfgang Gogel Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....