

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)	3
A.2	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)	3
A.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
B	Hinweise	5
B.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	5
B.2	Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	5
B.3	Geotechnik	5

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 Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) 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.

Anlagen des Bebauungsplans

- **Begründung.**
- **Verkehrliche Untersuchungen** zum geplanten Straßenanschluss des Neubaus der Anton-Walter-Schule an die L 1202 in Neuhausen auf den Fildern, **tö-gelplan**, Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Tögel, Möglingen, 04.02.2020.
- **Verkehrliche Grundlage für Vereinbarung zwischen Straßenbauverwaltung und Gemeinde**, Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Tögel, Möglingen, 01.10.2020.
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Erschließung Anton-Walter-Schule, StadtLandFluss, Nürtingen, 25.08.2020.

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 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

A.1.1 **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

A.1.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Personalparkplatz“**

Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Personalparkplatz“ festgesetzten Flächen sind offene Stellplätze zulässig.

A.1.3 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Anlieferung“**

Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Anlieferung“ festgesetzten Flächen ist das Befahren ausschließlich zur An-/Ablieferung der Mensaküche des Schulzentrums bzw. der Küche der Egelseefesthalle zulässig.

A.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung festgesetzt.

A.3 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.3.1 **Oberflächenbeläge**

Das auf PKW-Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser muss über einen offenporigen Belag versickert werden. Durch Aufkantung muss sichergestellt werden, dass den offenporigen Stellplatzflächen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofflächen zufließt.

A.3.2 **Artenschutzmaßnahmen**

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

A.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A.4.1 Pflanzbindung

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

A.4.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind **großkronige Laubbäume**, der nachfolgenden Artenliste, Stammumfang mind. 20/25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Standorte können verschoben werden.

Acer campestre und Sorten	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Pyrus in Arten und Sorten	- Birnen
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung

Die festgesetzten Bereiche sind als Rasen- oder Staudenflächen anzulegen.

B HINWEISE

B.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.

B.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.

B.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Angulatensandstein-Formation. Diese wird großflächig von Holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

B.4 Bauschutzbereich / Anlagenschutzbereich Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich und im Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart. Das Regierungspräsidium Stuttgart muss für alle Bauanträge im betroffenen Gebiet während der gesamten Bauphase angehört werden, um über die Auflagen bei Bautätigkeiten, Hindernisskennzeichnungen von Kränen oder ähnlichen hohen Baugeräten entscheiden zu können.

Neuhausen auf den Fildern, den 21.09.2022

.....
Ingo Hacker
Bürgermeister