

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
A.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO).....	5
A.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	5
A.3	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	7
A.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)	7
A.5	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	8
A.6	Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)	8
A.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
A.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB)	8
A.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	9
A.10	Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	10
A.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)	10
A.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).....	11
A.13	Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)	11
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO).....	12
B.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	12
B.2	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	12
B.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	12
B.4	Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO).....	13
B.5	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)	13
C	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)	14
C.1	Kulturdenkmale (§ 2 DSchG).....	14
D	Hinweise.....	15
D.1	Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	15
D.2	Bodenschutz (§ 1a (2) BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).....	15
D.3	Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart.....	15
D.4	Nutzung der Solarenergie	17
D.5	Doppelhäuser und Hausgruppen.....	17
D.6	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	17
D.7	Stellplatzverpflichtung.....	17
D.8	Geologie / Baugrund / Altlasten	18
D.9	Böden zur Herstellung der Gärten.....	20
D.10	Grundwasser	20

D.11	Gutachten / Untersuchungen	20
E	Anhang	21
E.1	Pflanzliste	21

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Anhang zum Bebauungsplan

- **Pflanzliste**

Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Umweltbericht**, Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“, Gemeinde Neuhausen a. d. Fildern, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 09. Juni 2016 ergänzt am 09. März 2017
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“, Neuhausen auf den Fildern, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 29. Dezember 2013, erg. 17. Februar 2016 und 09. März 2017
- **Umweltschadensvorprüfung nach § 19 BNatSchG**, Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“, Gemeinde Neuhausen a. d. Fildern, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 09.06.2016
- **Geologisches Gutachten** zum BV „Erweiterung Bebauungsgebiet Ziegelei“ in 73765 Neuhausen auf den Fildern, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen auf den Fildern, 13.11.2013
- **Abfalltechnische Untersuchung**, Bericht BV Erschließung Ziegelei-Ost, Neuhausen a.d.F., Untersuchung von Bodenproben, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 11.01.2014
- **Aktennotiz**, Neuhausen, Ziegelei, BP „Östlich Ziegelei“ – **Altlasten / Ergänzung** im BP-Entwurf, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 21.02.2017

- **Verkehrliche Untersuchungen** zum städtebaulichen Konzept Erweiterung Baugebiet Ziegelei, Neuhausen a.d. Fildern, tögelpfan, Ludwigsburg, 02.10.2012
- **Verkehrliche Untersuchungen** zum städtebaulichen Konzept Erweiterung Baugebiet Ziegelei, Neuhausen a.d. Fildern, Stand 2016, tögelpfan, Ludwigsburg, 03.02.2016
- **Schalltechnische Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm** im Bebauungsplanverfahren „Östlich Ziegelei“, Neuhausen a.d. Fildern, Dr. Ing. Frank Dröscher- technischer Umweltschutz, Tübingen, 03.03.2016

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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 **WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 (6) BauNVO sind:

- Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in m

A.2.1 **Grundflächenzahl**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte **maximale Grundflächenzahl (GRZ)** darf durch Grundflächen von **Anlagen** nach **§ 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO** bis zu einem Wert **0.6** überschritten werden.

Darüber hinaus darf gemäß § 17 (2) i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte **Grundflächenzahl**:

- in den **Quartieren C und D** bei **Mittelhäusern von Hausgruppen** bis zu einer Grundflächenzahl von **0.6** überschritten werden sowie durch Grund-

flächen von **Anlagen** nach **§ 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO** bis zu einer Grundflächenzahl von **0.8**.

Diese Überschreitungswerte gelten auch für das **östliche Endhaus** der Hausgruppe, sofern dieses in beidseitigem Grenzbau errichtet wird.

- in den **Quartieren A** bei **Doppelhäusern** durch Grundflächen von **Anlagen** nach **§ 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO** bis zu einer Grundflächenzahl von **0.8** überschritten werden.

A.2.2 **Geschossflächenzahl**

Gemäß §17 (2) BauNVO darf die festgesetzte **Geschossflächenzahl** bei **Mittelhäusern von Hausgruppen** in den **Quartieren C** bis zu einer Geschossflächenzahl von **1.8** und im **Quartier D** bis zu einer Geschossflächenzahl von **1.2** überschritten werden.

Diese Überschreitungswerte gelten auch für das **östliche Endhaus** der Hausgruppe, sofern dieses in beidseitigem Grenzbau errichtet wird.

A.2.3 **Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

A.2.4 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten, **maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.)** entweder in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** oder der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die Bezugshöhe (BZH) sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind per Planeinschrieb festgesetzt.

Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf **+/- 50 cm** abgewichen werden. Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gilt in diesem Falle aber weiterhin der in der Planzeichnung festgesetzte Wert. Maßgebend für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Fertigfußbodenhöhe.

Die **Gebäudehöhe** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bzw. der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen (Oberkante Attika bei Flachdächern / Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern).

Überschreitung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe kann für **technische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) sowie für **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** um **max. 1.0 m** überschritten werden (vgl. Ziff. B.1). Dies gilt auch, wenn die Gebäudehöhe der **maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.)** entspricht.

Technische Aufbauten sind von der Gebäudeaußenkante **mind. 2.0 m** zurückzusetzen und dürfen **max. 20 %** der jeweiligen Gebäudegrundfläche einnehmen. Die-

se Beschränkungen gelten nicht bei Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:



offene Bauweise: zulässig sind nur **Einzelhäuser**



offene Bauweise: zulässig sind nur **Einzel- und Doppelhäuser**

a1: **abweichende Bauweise:** zulässig sind nur **Hausgruppen** im Sinne der offenen Bauweise. Mit dem östlichen Endhaus der Hausgruppe muss an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

a2: **abweichende Bauweise (Winkelhäuser):** zulässig sind nur **Hausgruppen** im Sinne der offenen Bauweise. Mit dem östlichen Endhaus der Hausgruppe kann an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die einzelnen Hauseinheiten der Hausgruppe dürfen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen jeweils bis zu max. 5.00 m gegeneinander versetzt werden.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Darüber hinaus gilt folgendes:

A.4.1 Terrassen, Balkone, Erker und Wintergärten

Terrassen, Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen nach Osten, Süden und Westen bis zu **2.0 m** überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5.0 m beträgt.

A.4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB im zeichnerischen Teil durch „**Ga/Ca**“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im **Quartier C** sind gem. § 9 (1) Nr. 4 auf den mit „**Ca**“ gekennzeichneten Flächen nur überdachte Stellplätze (Carpports), ohne seitliche Umfassungswände, zulässig (siehe auch Ziff. A6 und B.1.3). Diese überdachten Stellplätze (Carpports) sind nur zulässig, wenn sie auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB allgemein zulässig. Die Grenze der

Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB entspricht der Grenze des „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB gem. Planeintrag.

Innerhalb der pz1-Fläche sind offene Stellplätze unzulässig.

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von den **öffentlichen Verkehrsflächen** der Planstraßen 1a, 1b und 1c und der Wohnwege 1, 2 und 3 mindestens **50 cm** zurückgesetzt werden.

A.4.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur **innerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und **pro Grundstück** zahlenmäßig auf **eine** [1] und größenmäßig auf **25 m³** Bruttorauminhalt begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind **Mülleinhausungen** und **überdachte Fahrradabstellplätze**. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

A.4.4 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (siehe auch Kapitel B.3.2 sowie Planeintrag).

A.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A.6 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Siehe hierzu Festsetzung unter **Ziffer A.4.2**.

A.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude in den Quartieren **A, C, D** auf max. **eine** [1] und im Quartier **B** auf max. **zwei** [2] begrenzt.

A.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB)

A.8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Straßen mit den Bezeichnungen **Planstraße 1a, 1b und 1c** sowie **Wohnweg 1, 2 und 3** sind als **verkehrsberuhigte Bereiche** festgesetzt.

A.8.2 **Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche **nicht** auf die angrenzenden privaten Grundstücke **zu- bzw. abgefahren** werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

A.9.1 **Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist eine in **Schmutzwasser** und **Regenwasser** getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten (modifiziertes Mischsystem).

Das **häusliche Schmutzwasser** sowie **Oberflächenwasser** der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Wege und Hofflächen ist in den **Mischwasserkanal** einzuleiten.

Gebäudedrainagen sind ebenfalls in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Das von Privatgrundstücken abfließende, **unbelastete Niederschlagswasser** von Dachflächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

A.9.2 **Dachdeckungen und bewitterte Bauteile**

Die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien und sonstigen bewitterten Bauteilen sind so auszuführen, dass durch Auswaschungen keine Schadstoffe in den Untergrund gelangen können.

A.9.3 **Oberflächenbelag offener Stellplätze**

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

Durch **Aufkantung** muss sichergestellt werden, dass den **offenporigen Stellplatzflächen kein Oberflächenwasser** der **Straßen- bzw. Hofflächen** zufließt.

A.9.4 **Dachbegrünung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Dächer sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen **Substratschicht** von mindestens **10 cm** durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft **extensiv zu begrünen**. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Werden **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** auf Dächern installiert, kann auf eine vollflächige Dachbegrünung verzichtet werden; die zu begrünende Fläche reduziert sich entsprechend.

Der konstruktiv notwendige **Dachrand** ist von der Begrünungsverpflichtung ebenfalls ausgeschlossen.

A.9.5 **Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind **energiesparende** und **insektenfreundliche Lampen**, wie z.B. LED-Lampen, und staub- und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Lichtabstrahlung darf nur nach unten erfolgen (z.B. Planflächenstrahler). Für die Oberflächen der Lichtmasten sind nur matte Materialien zu verwenden.

A.9.6 **Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenbeschränkung Vögel und Fledermäuse**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Baufeldräumung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

A.9.7 **Vermeidungsmaßnahme V2 - Kontrollbegehung potenzieller Winterquartiere Fledermäuse**

Im Zeitraum Ende September/ Anfang Oktober vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kontrolle der als Winterquartier geeigneten Bäume auf Besatz durch Fledermäuse und bei negativem Befund ein Verschluss der Baumhöhlen durchzuführen.

A.10 **Mit Gehrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Gehrechten zu belasten:

- GR1: **Gerecht** zugunsten der Anwohner im **Quartier C1** und Rettungsdiensten
- GR2: **Gerecht** zugunsten der Anwohner im **Quartier C2** und Rettungsdiensten
- GR3: **Gerecht** zugunsten der Anwohner im **Quartier C3** und Rettungsdiensten

A.11 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

A.11.1 **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. (Pflanzlisten für die Pflanzzwänge (pz) und Grünfestsetzungen sind im Anhang, Kapitel E, tabellarisch zusammengefasst.)

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Randeingrünung / Anlage einer Feldhecke

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind zu mindestens 80% mit **standortgerechten Gehölzen** gemäß Pflanzliste 2 (im Anhang, Kapitel E) zu bepflanzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der pz1-Flächen nicht zulässig.

Pflanzzwang 2 (pz 2) - Einzelbäume

An den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste 1 (im Anhang, Kapitel E) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1.0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3.0 m verschoben werden.

Pflanzzwang 3 (pz 3) - Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Wege, Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen, Notausgänge von Tiefgaragen o.ä. genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baugrundstück ist mindestens ein [1] Baum gemäß der Pflanzliste 1 (im Anhang, Kapitel E) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1.0 m Höhe).

Pflanzgebote für Einzelbäume (pz 2) sowie bestehende Bäume werden angerechnet (vgl. oben).

A.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den **privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers** und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten gemäß Planeintrag festgesetzt.

Bei einem baulichen Eingriff in die Flächen, in denen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig sind, ist die Statik bzw. Stabilität der öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

A.13 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist erst dann zulässig, wenn durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sichergestellt ist, dass von den Bodenverunreinigungen keine schädlichen Auswirkungen auf die Bewohner ausgehen können. Die Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahmen ergibt sich aus dem Gutachten „Abfalltechnische Untersuchung, Bericht BV Erschließung Ziegelei-Ost, Neuhausen a.d.F., Untersuchung von Bodenproben, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 11.01.2014“ und dessen Ergänzung „Aktennotiz, Neuhausen, Ziegelei, BP „Östlich Ziegelei“ – Altlasten / Ergänzung im BP-Entwurf, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 21.02.2017“, die Anlage des Bebauungsplans sind.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO)

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

B.1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung / Firstrichtung

Zulässig sind Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen entsprechend Plan-einschrieb.

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe Ziff. A.2.4 und A.9.4.).

B.1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B.1.3 Garagen und Carports

Überdachungen von überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen auch als witterungsdurchlässige Pergolakonstruktion ausgeführt werden.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Unselbstständige Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von **1.0 m²** zulässig. Die **Oberkante** der Werbeanlagen darf eine Höhe von **3.0 m** über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (**Lichtwerbung** am Himmel). Lichtwerbung zur freien Landschaft hin orientiert ist nicht zulässig.

B.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

B.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als **lebende Einfriedigungen** oder als **blickoffene Zäune** bis zu einer maximalen Höhe von **1.25 m** zulässig.

Entlang der **öffentlichen Straßenverkehrsflächen** sind Einfriedigungen **0.5 m** von

der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen**.

B.3.2 **Stützmauern**

Stützmauern sind **zulässig** (siehe auch Kapitel A.4.4).

Ist die Stützmauer **höher als 1.5 m**, ist diese in der Höhe zu **teilen** und die obere Hälfte um mindestens **0.5 m** gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils horizontal **zurückzusetzen**, die dadurch entstehende **Stufe** ist zu **be-grünen**.

An den im zeichnerischen Teil **dargestellten Standorten** ist der Horizontalversatz **nicht erforderlich**.

Stützmauern sind als Betonwandscheibe und / oder aus Naturstein, Sandstein zu erstellen, entweder in Gabionenbauweise oder als Blocksteinsatz.

B.4 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

An jedem Gebäude sind maximal **zwei [2] Außenantennen** zulässig, davon je eine für terrestrischen und eine für Satellitenempfang.

B.5 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von **Niederspannungsfreileitungen unzulässig**.

D HINWEISE

D.1 **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.

D.2 **Bodenschutz** (§ 1a (2) BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

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.

Da Lössböden in feuchtem Zustand sehr verdichtungsempfindlich sind, dürfen Bodenarbeiten nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Frei- und Versickerungsflächen sind ganz vom Baubetrieb freizuhalten bzw. bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zulässige Bodenpressung < 4 N/cm²), wie z.B. Kettenfahrzeugen, ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Belastetes Bodenmaterial ist fachgerecht zu entsorgen.

D.3 **Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart**

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart (EDDS). In einem kleinen Teilbereich des nördlichen Plangebiets unterliegen Bauwerke, welche eine Höhe von 415 m über NN. überschreiten nach § 12 Luftver-

kehrsgesetz (LuftVG) der Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde. Im größeren, südlichen Teilbereich des Plangebiets unterliegen Bauwerke, die eine Höhe von 425 m über NN. überschreiten der Zustimmungspflicht der zuständigen Luftfahrtbehörde.

Sofern die Bezugshöhen 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 werden, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach §12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach §15 Luft VG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkranen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit, vom 03.05.2017, heißt es:

„Nachdem Planentwurf ist bei den größten Gebäuden im Bebauungsplangebiet (Gebäudekomplex C1 – C 3) eine Höhe von 12,55 m über Grund vorgesehen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhen (ca. 329 m bis 345 m über NN.) und der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 12,55 m ü. Grund wird die Gebäudehöhe, die der Zustimmungspflicht nach § 12 LuftVG unterliegt (415 m bzw. 425 m ü. NN.), nicht überschritten.

Insoweit ergeben sich aus luftfahrtrechtlicher Sicht aktuell keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Sollten Hebezeuge (Krane) bei der Errichtung der geplanten Bebauung zum Einsatz kommen, ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass eine Zustimmungspflicht nach § 12 LuftVG besteht, wenn deren Höhe die festgelegten Höhen (415m bzw. 425 m über NN.) überschreiten.“

Anlagenschutzbereich

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 konkreten Vorhabenplanungen z.B. Bauantrag) vorgelegt werden. 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.

Luftrechtliche Beurteilung

Für die luftrechtliche Beurteilung sind die maximalen Höhen der Vorhaben (OK Gebäude sowie technische Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, 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 der gesetzlichen Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes aufgrund einer gutachtlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation (für die Fälle der § 3 12, 13 und 15 LuftVG) sowie des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (für die Fälle des § 18a LuftVG) getroffen. Für diese gutachtlichen Stellungnahmen sind die vorgenannten Angaben zwingend erforderlich.

Fluglärm

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

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit, vom 03.05.2017, heißt es:

„Das Plangebiet liegt nahe des An- und Abflugbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS). Deshalb sind die Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger per Auflage zu verpflichten, die jeweiligen Bewohner darauf hinzuweisen, dass es ganztags durch Luftfahrzeuge zu einer erhöhten Schallbelastung kommen kann.“

D.4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

D.6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D.7 Stellplatzverpflichtung

Abweichend von § 37 (1) LBO gilt entsprechend der Satzung der Gemeinde Neuhausen a.d.F vom 26.11.1996 folgende Stellplatzverpflichtung:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 (1) LBO) wird bei

1. Wohngebäuden mit einer Wohnung auf **1,5** Stellplätze
(Einzelgebäude, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)
2. Gebäude mit mehr als einer Wohnung
(Mehrfamiliengebäude, Einfamiliengebäude mit Einliegerwohnung)
 - a) je Wohnung bis 80m² auf **1,0** Stellplätze
 - b) je Wohnung über 80m² auf **1,5** Stellplätze

festgesetzt.

Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, so ist aufzurunden.

D.8 Geologie / Baugrund / Altlasten

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau teilt in seiner Stellungnahme vom 23.03.2016 mit:

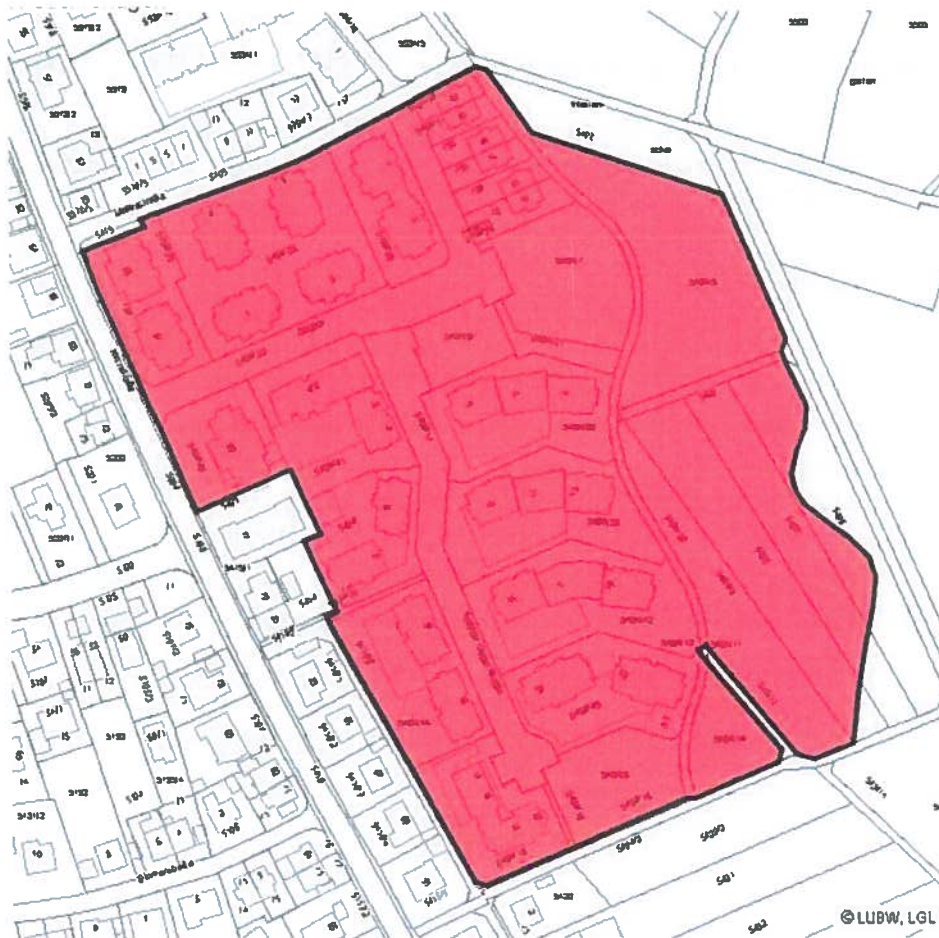
Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 der Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogen Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 12.05.2016 mit:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der östliche Teil der Altablagerung „Ziegelei Gugel“ (Flächen-Nr. 01336-000). Diese wird im Bodenschutz- und Atlas-tenkataster auf Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit Handlungsbedarf B (Belassen), Kriterium Entsorgungsrelevanz geführt.



Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 10.05.2017 mit:

[...] Aufgrund der sensiblen Folgenutzung durch Wohnbebauung ist eine gutachterliche Begleitung und Dokumentierung im Umgang mit der Altlastensituation für das gesamte Erschließungsgebiet zwingend erforderlich. Dies gilt auch für den Auftrag von circa 35 cm Bodenmaterial in den Gärten, welches den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen muss. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ergibt sich derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden ein geologisches Gutachten und eine abfalltechnische Untersuchung mit Ergänzung erstellt, die Gutachten sind Anlage zum Bebauungsplan:

- **Geologisches Gutachten** zum BV „Erweiterung Bebauungsgebiet Ziegelei“ in 73765 Neuhausen auf den Fildern, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen auf den Fildern, 13.11.2013
- **Abfalltechnische Untersuchung**, Bericht BV Erschließung Ziegelei-Ost, Neuhausen a.d.F., Untersuchung von Bodenproben, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 11.01.2014
- **Aktennotiz**, Neuhausen, Ziegelei, BP „Östlich Ziegelei“ – **Altlasten / Ergänzung** im BP-Entwurf, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 21.02.2017

Im Plangebiet sind aufgrund der betrieblichen Vornutzung „Dampfziegelei Gugel“ unterschiedlich mächtige Auffüllungen verbreitet. Die Baugrundverhältnisse sind recht uneinheitlich. Innerhalb der künstlichen Auffüllungen, die insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen wurden, ist bis in größere Tiefen mit nicht gründungsfähigen Böden zu rechnen.

Aufgrund der großen Wechselhaftigkeit der anstehenden Schichten wird aus gutachterlicher Sicht eine objektbezogene Baugrundberatung angeraten. Aus geologisch-geotechnischer Sicht ist eine solche Beratung in Bereichen, die von mächtigen Auffüllungen eingenommen werden, zwingend geboten.

Die Versickerungsmöglichkeiten sind wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit erheblich eingeschränkt, anfallende Schicht- und Sickerwasser sollten daher grundsätzlich durch Drainagen kontrolliert weggeführt werden.

Fachliche Begleitung von Abbruch- und Aushubmaßnahmen

Bei Abbruch- und Aushubmaßnahmen wird vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landkreises Esslingen eine Begleitung durch einen Gutachter oder fachlich befähigtes Personal empfohlen, um einen reibungslosen Bauablauf und kostengünstige Entsorgung, bzw. Verwertung von verunreinigten Böden und Baustoffen sicherzustellen.

Sollten wider Erwarten doch offenkundige Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder bis heute unentdeckte Altlast bekannt werden, besteht für den Verursacher bzw. Grundstückseigentümer die Mitteilungspflicht gem. § 3 (1) des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes vom 09.12.2004. In diesem Fall ist die weitere Vorgehensweise mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Sollten sich im weiteren Planungsverlauf oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Gesundheitsamt beim Landkreis Esslingen zur gesundheitlichen Bewertung beizuziehen.

D.9 **Böden zur Herstellung der Gärten**

Es ist darauf zu achten, dass kein Auffüllmaterial aus dem bestehenden Plangebiet zur Herstellung der Gärten, weder als Unter- noch als Oberboden verwendet wird. Hierfür ist nur nachweislich unbelasteter und den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechendes Bodenmaterial zu verwenden. Bei gärtnerischer Nutzung hat aus Sicht des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz diese Schicht mindestens 60 cm zu betragen (max. Grabtiefe mit Spaten). Bei Nutzung durch den Menschen muss entsprechend der Vorgaben der BBodSchV diese Schicht mindestens 35 cm mächtig sein (max. von Kindern erreichbare Tiefe) (siehe auch Ziff. D.8).

D.10 **Grundwasser**

Falls bei Bauvorhaben unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist gem. §43 (6) WG der Bau einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - zu verständigen. Die untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (Wannenausbildung, Wasserrechtsverfahren).

D.11 **Gutachten / Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 3) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

E ANHANG

E.1 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Einzelbäume (pz2 und pz3)

Gem. Textteil, Ziff. A12.4 und A12.5 sind straßenbegleitende Bäume (pz2 und pz3) festgesetzt. Die Angabe der Pflanzqualität ist als Mindestanforderung zu verstehen. Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 20
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	

Pflanzliste 2: Feldgehölz (pz1)

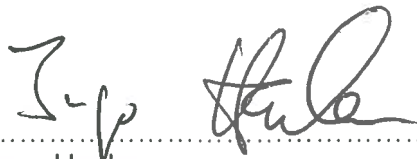
Gem. Textteil, Ziff. A12.3 ist am nördlichen sowie westlichen Rand des Plangebiets die Anlage einer Randeingrünung (Feldhecke) festgesetzt. Die Angabe der Pflanzqualität versteht sich als Mindestanforderung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind zwingend gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12-14
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	
Sträucher:		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150 (Großstrauch) oder mDB StU 12-14 (Kleinbaum)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gefüllter Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

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

Neuhausen auf den Fildern, den **31. Mai 2017**



Ingo Hacker
Bürgermeister