

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)	6
A.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	7
A.5	Zu- und Abfahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)	8
A.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)	8
A.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
A.8	Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	9
A.9	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	9
A.10	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)	9
A.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	10
A.12	Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 21a (2) und §19 (4) BauNVO)	10
A.13	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)	12
A.14	Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	17
A.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	17
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO)	18
B.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	18
B.2	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	18
B.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	18
B.4	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	20
B.5	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	21
C	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)	22
C.1	Kulturdenkmale (§ 2 DSchG)	22

D	Hinweise.....	23
D.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	23
D.2	Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	23
D.3	Geotechnik	23
D.4	Grundwasser	24
D.5	Kampfmittel.....	24
D.6	Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	24
D.7	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	25
D.8	Rundfunkempfang.....	25
D.9	Stellplatzsatzung.....	25

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 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.**
- **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, ergänzte Fassung vom 06.04.2016.
- **Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse**, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 11.10.2016.
- Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten **Schalltechnische Untersuchung**, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016.
- **Geotechnischer Bericht** für die Neubebauung „Akademiegärten“ in Neuhausen auf den Fildern, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 31.10.2016.

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 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 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,
- Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in m

A.2.1 **Grundflächenzahl**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte **Grundflächenzahl** darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von **Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO** bis zu einem Wert von **0.8** überschritten werden.

Gemäß § 17 (2) BauNVO darf die festgesetzte **Grundflächenzahl** von Hauptgebäuden bei **Mittelhäusern von Hausgruppen** in den **Quartieren C** und **D** bis zu einer Grundflächenzahl von **0.7** überschritten werden.

Siehe hierzu auch Festsetzungen zu **Flächen für Gemeinschaftsanlagen** unter **Ziffer A.12**.

A.2.2 **Geschossflächenzahl**

Gemäß § 17 (2) BauNVO darf die festgesetzte **Geschossflächenzahl** bei **Mittelhäusern von Hausgruppen** in den **Quartieren C** und **D** bis zu einer Geschossflächenzahl von **1.1** überschritten werden.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt.

A.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der festgesetzten **Gebäudehöhe (GH max.)** in m in Verbindung mit der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** in m ü. NN. entsprechend den Planeinschrieben und wird an der **Oberkante Attika** gemessen (siehe hierzu auch Begründung zur Festsetzung).

Von der festgesetzten EFH darf **+/- 0,50 m** abgewichen werden. Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gilt die entsprechend erhöhte / verminderte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten

Die Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für **technische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außen-einheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) sowie für **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** um max. 1,0 m überschritten werden. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt keine Flächenbeschränkung. Sämtliche Aufbauten sind vom Gebäuderand mind. 1,5 m zurückzusetzen.

In der **Fläche für Versorgungsanlagen** bzw. an der **Westfassade** eines Gebäudes im **Quartier B*** ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch die Ablufteinrichtung der festgesetzten **Heizzentrale** zulässig. Siehe hierzu auch Festsetzung **Ziffer A.7.**

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:



Offene Bauweise. Zulässig sind nur **Hausgruppen**.



Offene Bauweise. Zulässig sind **Einzelhäuser** und **Hausgruppen**.



Abweichende Bauweise. Zulässig sind **nur Einzelhäuser** im Sinne der offenen Bauweise. Eine **Unterteilung** von Einzelhäusern in weitere selbstständige Gebäudeeinheiten ist **nicht zulässig**.



Abweichende Bauweise. Zulässig sind **nur Einzelhäuser** im Sinne der offenen Bauweise. Eine **Unterteilung** von Einzelhäusern in weitere selbstständige Gebäudeeinheiten ist **nicht zulässig**.
An der **Ostseite** des Gebäudes ist **Grenzbau zwingend**.



Abweichende Bauweise. Zulässig sind **nur Einzel- und Doppelhäuser** im Sinne der offenen Bauweise. Eine **Unterteilung** von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften in weitere selbstständige Gebäudeeinheiten ist **nicht zulässig**.



Abweichende Bauweise. Zulässig sind **nur Einzelhäuser** und **Hausgruppen** im Sinne der offenen Bauweise mit einer **Mindestlänge** von **20 m** und einer **Höchstlänge** von **27 m**.

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

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

Dabei gilt:

Baugrenze für alle Geschosse

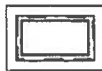
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die folgenden Festsetzungen **Ziffern A.4.1 bis A.4.4**.



Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Baugrenze nur UG

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO gelten die Baugrenzen UG nur für Untergeschosse.



Tiefgaragenzufahrten und Zugänge zu anderen unterirdischen baulichen Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenze UG allgemein zulässig. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß mit anderen als den vorgenannten baulichen Anlagen können zugelassen werden.

A.4.1 **Terrassen**

Terrassen, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 7,0 m beträgt.

A.4.2 **Balkone und Wintergärten**

Balkone und Wintergärten, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise **zur straßenabgewandten Seite** bis zu 2,0 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt. Siehe auch örtliche Bauvorschriften **Ziffer B.1.3**.

A.4.3 **Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Tiefgaragen sind innerhalb der **Baugrenzen UG** zulässig. Ihre **Zufahrten / Zugänge** können auch außerhalb der Baugrenzen UG zugelassen werden.

Garagen und **überdachte Stellplätze** sind innerhalb der **Baugrenzen für alle Geschosse** zulässig. Außerhalb dieser Baugrenzen sind diese nur in den durch **GalüSt** gekennzeichneten Flächen im zeichnerischen Teil zulässig.

Siehe auch **Ziffer A.12** Flächen für **Gemeinschaftsanlagen**.

A.4.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind **innerhalb** der **Baugrenzen für alle Geschosse** zulässig. Innerhalb dieser sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden zahlenmäßig auf **eine** [1] und größenmäßig auf **25 m³** Bruttorauminhalt **je Grundstück** begrenzt.

Außerhalb der **Baugrenzen für alle Geschosse** sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur in den durch **Neben** festgesetzten Flächen im zeichnerischen Teil zulässig.

Ausgenommen hiervon sind **Mülleinhausungen** und **überdachte Fahrradabstellplätze**. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen (**Neben**) zugelassen werden.

Siehe auch **Ziffer A.12** Flächen für **Gemeinschaftsanlagen**.

A.5 Zu- und Abfahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

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

A.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

A.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellten **Aufteilungen** der Straßen (Linienführung) sind **nicht verbindlich**.

A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Straßen mit den Bezeichnungen **Planstraße 1, Planstraße 3, Planstraße 5, Planstraße 6** sowie die **Quartiersplätze 1 und 2** sind als **verkehrsberuhigte Bereiche** festgesetzt.

A.6.3 Private Verkehrsfläche

Die Straßen mit den Bezeichnungen **Privatstraße A, Privatstraße B, Privatstraße C, Privatstraße D** und **Privatstraße 1** sind als **private Verkehrsfläche** festgesetzt.

Siehe auch **Ziffer A.12** Flächen für **Gemeinschaftsanlagen**.

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

In den **Quartieren A** wird die **Anzahl der Wohnungen** in Wohngebäuden auf **zwei** [2] begrenzt.

A.8 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung **Elektrizität** ist eine **Trafostation** zulässig.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung **Heizzentrale** dient der Unterbringung einer **unterirdischen Quartiersheizzentrale**.

Oberirdische Stellplätze zur Anlieferung von Brennstoffen sowie zur Wartung und Instandhaltung der Heizzentrale sowie **Zugänge** sind **allgemein zulässig**. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer **oberirdischen Abluftanlage** bis zu einer Höhe von 389 m. ü. NN. (Oberkante Abluftanlage) zulässig.

A.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

A.9.1 **Öffentliche Grünfläche : Parkanlage**

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung **Parkanlage**. Zulässig sind freigeführte **Fuß-** und **Radwege**, sowie **Spiel-** und **Aufenthaltsflächen** sowie bauliche Anlagen die **im direkten Zusammenhang** mit den vorgenannten Nutzungen stehen.

A.10 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.10.1 **Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist eine in **Schmutzwasser-** und **Regenwasser** getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das **häusliche Schmutzwasser** ist über den geplanten **Schmutzwasserkanal** zu entwässern.

Das von den Privatgrundstücken abfließende, unbelastete **Regenwasser** der **Dachflächen** und das **Oberflächenwasser** (mit Ausnahme von Straßen- und Hofflächen sowie Stellplätzen, siehe **Ziffer A.10.3**) sind in den **Regenwasserkanal** einzuleiten.

A.10.2 **Dachdeckungen**

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen **Schadstoffe** in den Untergrund gelangen können, sind **nicht zulässig**.

A.10.3 **Oberflächenbeläge**

Die **privaten Zufahrts-** und **Wegeflächen** sind mit **dauerhaft wasserundurchlässigen Belägen** auszuführen und an die **Regenwasserkanalisation** anzuschließen.

Das auf **PKW-Stellplätzen** anfallende Niederschlagswasser muss über einen offeneren Belag **versickert** werden. Sofern erforderlich kann die weitere Vorflut über ein Drainagesystem in Richtung Vorfluter sichergestellt werden. Ein **direkter An-**

schluss der Stellplätze über ein Rohrsystem an den Vorfluter ist **nicht zulässig**. Durch **Aufkantung** muss sichergestellt werden, dass den **offenporigen Stellplatzflächen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofflächen** zufließt.

A.10.4 Dachbegrünung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dächer sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen **Substratschicht** von mindestens **0,10 m** durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen **extensiv zu begrünen**. Die Dachbegrünung muss eine **Wasseraufnahmekapazität** von min. **35 l/m²** im Gesamtaufbau aufweisen.

Werden **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** auf Dächern installiert, kann auf eine vollflächige Dachbegrünung verzichtet werden; die zu begrünende Fläche reduziert sich entsprechend der Fläche die für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen wird. Das hierdurch nicht erstellte Retentionsvolumen muss jedoch durch anderweitige Retentionsmaßnahmen (z. B. Retentionszisterne, Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück hergestellt werden.

A.10.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind **energiesparende** und **insektenfreundliche Lampen**, wie z.B. LED-Lampen, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

A.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

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

GR: **Gehrecht** zugunsten der Anlieger.

FR: **Fahrrecht** zugunsten der Anlieger.

LR: **Leitungsrecht** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

A.12 Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB i.V.m. § 21a (2) und §19 (4) BauNVO)

A.12.1 Gemeinschaftsanlagen: Wohnhöfe

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen **Gemein B^{Hof 2}**, **Gemein F^{Hof 3}**, **Gemein B^{Hof 4}**, **Gemein B^{Hof 5}** und **Gemein F^{Hof 6}** werden als **Gemeinschaftsanlage** in Form von **Wohnhöfen** mit Spiel- und Grünflächen mit Zuwegungen festgesetzt.

Mindestens **50 % der Flächen** sind entsprechend **Ziffer A.13.2 pz 4 zu begrünen**.

Abweichend von der **Ziffer A.4.4** ist in jeder Fläche für Gemeinschaftsanlagen **eine [1] allseitig offene Überdachung** mit maximal **50 m³** zulässig.

Folgende **Flächen-** und **Nutzungszuordnungen** werden gemäß den Bereichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt – diese sind gemäß § 21a (2) BauNVO i.V.m. § 40 LBO für folgende Baugrundstücke bestimmt:

Gemein B ^{Hof 2}		Gemein F ^{Hof 3}	
Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren	Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren
B ^{Hof 2}	A B ^{Hof 2} C	F ^{Hof 3}	A F ^{Hof 3} C

Gemein B ^{Hof 4}		Gemein B ^{Hof 5}	
Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren	Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren
B ^{Hof 4}	A B ^{Hof 4} C	B ^{Hof 5}	A B ^{Hof 5} C

Gemein F ^{Hof 6}	
Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren
F ^{Hof 6}	A F ^{Hof 6} C

A.12.2 Gemeinschaftsanlagen: Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Quartiere C und D werden Gemeinschaftsanlagen in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt.

Zur Zulässigkeit dieser Anlagen wird auf die Festsetzungen Ziffern A.4.3 und A.4.4 verwiesen.

Folgende Flächen- und Nutzungszuordnungen werden gemäß den Bereichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt – diese sind gemäß § 21a (2) BauNVO i.V.m. § 40 LBO für folgende Baugrundstücke bestimmt:

Gemein Ga / üSt / Neben	
Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren
C D	C D

A.12.3 Gemeinschaftsanlagen: private Verkehrsfläche

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Quartiere A, C, F^{Hof 3} und F^{Hof 6} werden **Gemeinschaftsanlagen** in Form von **privaten Verkehrsflächen** (siehe Ziffer A.6.3) festgesetzt.

Folgende **Flächen-** und **Nutzungszuordnungen** werden gemäß den Bereichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt – diese sind gemäß § 21a (2) BauNVO i.V.m. § 40 LBO für folgende Baugrundstücke bestimmt:

Privatstraßen A bis D		Privatstraße 1	
Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren	Flächenzuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren entsprechend ihrer Anzahl	Nutzungszuordnung zu den Baugrundstücken in den Quartieren
A	A	C F ^{Hof 3} F ^{Hof 6}	C F ^{Hof 3} F ^{Hof 6}

Sind die **Privatstraßen A bis D** zur Erschließung von rückwärtigen Baugrundstücken **nicht** in der festgesetzten Gesamtlänge **erforderlich**, so kann die **Länge** der Privatstraße entsprechend der Erforderlichkeit **gekürzt** werden. Die Erschließung von rückwärtigen Baugrundstücken muss jedoch zu jederzeit gewährleistet sein. Der hierdurch nicht genutzte Teil der privaten Verkehrsfläche kann als nicht überbaubare Grundstücksfläche dem jeweiligen Baugrundstück im zugeordneten Quartier angerechnet werden.

A.13 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.13.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) – Vorhandene Gehölzflächen und -gruppen

Die vorhandenen Gehölzflächen und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang soll ein Ersatz gem. Artenlisten der **Ziffer A.13.2** erfolgen.

A.13.2 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. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

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

Pflanzzwang 1 (pz1) – klein- bis mittelkronige Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten entlang der **Planstraßen A, B, 1, 3, 5, 6** sowie auf den **Quartiersplätzen** ist jeweils ein [1] **klein- bis mittel-**

kroniger Laubbaum der folgenden Artenliste, Stammumfang mind. 20/25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart innerhalb einer Straße vorgeschrieben ist. Für die jeweiligen Straßenzüge sind jedoch unterschiedliche Baumarten vorzusehen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer rubrum	- Rot-Ahorn
Alnus cordata	- Herzblättrige Erle
Carpinus betulus und Sorten	- Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Malus Arten und Sorten	- Apfel
Platanus acerifolia	- Platanen (Schnittformen)
Prunus in Arten und Sorten	- Kirschen
Pyrus in Arten und Sorten	- Birnen
Robinia pseudoacacia und Sorten	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	- Linde

Pflanzzwang 2 (pz 2) – mittel- bis großkronige Bäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten auf den **Wendeplatten** der **Planstraßen 1, 3, 5** sowie auf den **Quartiersplätzen** ist jeweils ein [1] **mittel- bis großkroniger Laubbaum**, der nachfolgenden Artenliste, Stammumfang mind. 20/25 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Acer campestre und Sorten	- Feldahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Roskastanie
Aesculus hippocastanum	- Roskastanie
Alnus cordata	- Herzblättrige Erle
Carpinus betulus und Sorten	- Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior	- Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Platanus acerifolia	- Ahornblättrige Platane
Prunus in Arten und Sorten	- Kirschen
Pyrus in Arten und Sorten	- Birnen
Robinia pseudoacacia und Sorten	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia in Arten und Sorten	- Linde
Ulmus Hybriden	- Resista-Ulme

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Grünzug

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche **Parkanlage** ist als **Grünfläche** mit Wegen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten herzustellen und mit Bäumen der nachfolgenden Artenliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene **200 m²** ist mind. **ein [1] mittel- bis großkroniger Baum** (Stammumfang mind. 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume dieser Größe können angerechnet werden.

Folgende Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Larix decidua	- Europäische Lärche
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	- Birnen
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Ulmus Hybriden	- Resista-Ulme

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Lockere Gehölzpflanzung für Gemeinschaftshöfe

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Gemeinschaftsflächen sind mit einheimischen Bäumen (Stammumfang mind. 20/25 cm) und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer rubrum	- Rot-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Rosskastanie
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Alnus cordata	- Herzblättrige Erle
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior	- Esche

Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Larix decidua	- Europäische Lärche
Malus Arten und Sorten	- Apfel
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Platanus acerifolia	- Platanen
Prunus in Arten und Sorten	- Kirschen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	- Birnen
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia und Sorten	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Ulmus Hybriden	- Resista-Ulme

Folgende **Sträucher** sind wahlweise zu verwenden:

Amelanchier in Arten und Sorten	- Felsenbirne
Berberis in Arten und Sorten	- Berberitze
Buddleja in Arten und Sorten	- Sommerflieder
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus in Arten und Sorten	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus in Arten und Sorten	- Weißdorn
Deutzia in Arten und Sorten	- Deutzie
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Hamamelis in Arten und Sorten	- Zaubernuss
Hydrangea in Arten und Sorten	- Hortensien
Ligustrum vulgare	- Liguster
Philadelphus in Arten und Sorten	- Pfeifenstrauch
Prunus in Arten und Sorten	- Kirsche, Pflaume
Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrosen
Ribes in Arten und Sorten	- (Zier-) Johannisbeere
Potentilla in Arten und Sorten	- Fingerstrauch
Salix in Arten und Sorten	- Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Syringa vulgaris	- gewöhnlicher Flieder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum in Arten und Sorten	- Schneeball

Pflanzzwang 5 (pz 5) – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die **nicht überbauten Flächen** der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen, Notausgänge von Tiefgaragen genutzt werden, **als Grünflächen oder Hausgärten** anzulegen und mit heimischen,

standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für jedes Baugrundstück ist **pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein [1] klein- bis mittelkroniger Laubbaum** der nachfolgenden Artenliste, als Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind zur Begrünung mit einer **Substratschicht** von mindestens **0,60 m** anzudecken.

Folgende Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer rubrum	- Rot-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Roskastanie
Aesculus hippocastanum	- Roskastanie
Alnus cordata	- Herzblättrige Erle
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior	- Esche
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Larix decidua	- Europäische Lärche
Malus Arten und Sorten	- Apfel
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Platanus acerifolia	- Platanen
Prunus in Arten und Sorten	- Kirschen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	- Birnen
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia und Sorten	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Ulmus Hybriden	- Resista-Ulme

A.14 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

A.14.1 Lärmpegelbereiche / erforderlicher passiver Schallschutz

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind die **Außenbauteile schutzbedürftiger Räume** ausreichend gegen Umgebungslärm zu **schützen**. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum **Schutz gegen Straßenverkehrslärm** mindestens gemäß Tabelle 8 DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu bemessen. Der **Nachweis** ist im Rahmen des **baurechtlichen Genehmigungsverfahrens** zu erbringen.

(Auf das Gutachten Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016 und auf die darin enthaltenen Lärmpegelbereiche (Anlage 5) wird verwiesen).

A.14.2 Zusätzliche Anforderungen für Schlafräume

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an Gebäudefassaden für **Schlafräume** geeignete **Lüftungseinrichtungen** (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 weiterhin erfüllt werden. Der **Nachweis** ist im Rahmen des **baurechtlichen Genehmigungsverfahrens** zu erbringen.

(Auf das Gutachten Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016 und auf die darin enthaltenen Darstellungen der nächtlichen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) (Anlage 4) wird verwiesen).

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185).

A.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den **privaten Grundstücken** die zur **Herstellung des Straßenkörpers** und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten **bis maximal 2,0 m Tiefe** festgesetzt. Für diese gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter **Ziffer B.3.3 nicht**.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO)

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

B.1.1 Dachgestaltung / Dachform

Zulässig sind ausschließlich **Flachdächer** mit einer Dachneigung von **0° bis 5°**.

B.1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die **Gebäudeaußenflächen** sind in **Putz** auszuführen.

Holz, Ziegel, Naturstein und **Sichtbeton** sind nur **bis 20 %** der **Gesamtfassadenfläche** des Hauptbaukörpers und für **untergeordnete Bauteile, vollflächig**, zulässig.

Fassadenverkleidungen aus **glatten, polierten und glänzenden Produkten**, insbesondere Kunststoff-, Glas-, Keramik- und Metallverkleidungen sind **nicht zulässig**.

Die **Farbtöne** der Fassaden sind durch Beimengungen von z.B. Grau bzw. Schwarz, Ocker, Braun, Umbra **zu brechen**, um **grelle Farbtöne** (z.B. RAL 1016, 1018, 1021, 1023, 1028, 2005, 2007, 6018) zu **vermeiden**.

B.1.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten zu öffentlichen Verkehrsflächen

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten die vor die Fassade treten, sind **auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig**.

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** darf eine Höhe von **3,0 m** über festgesetzter EFH nicht überschreiten.

Selbstständige Werbeanlagen sind **nicht zulässig**.

Lichtwerbung

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

B.3.1 Bepflanzung entlang von Grundstücksgrenzen

Entlang von Grundstücksgrenzen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. **1,80 m** zulässig.

Je Grundstück ist bei geschnittenen Hecken bzw. freiwachsenden Hecken eine Gehölzart aus folgender Artenliste zu verwenden.

Artenliste freiwachsende Hecken:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	- Berberitze
Buddleja in Arten und Sorten	- Sommerflieder
Buxus in Arten und Sorten	- Buchsbaum
Chaenomeles x superba	- Zierquitte
Cornus in Arten und Sorten	- Kornelkirsche, Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Deutzia in Arten und Sorten	- Deutzie
Eyonimus europea	- Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	- Forsythie
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	- Heckenkirsche
Malus in Arten und Sorten	- Apfel
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Prunus in Arten und Sorten	- Kirschen
Philadelphus in Arten und Sorten	- Pfeifenstrauch
Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrosen
Ribes in Arten und Sorten	- (Zier-) Johannisbeere
Salix purpurea ‚Nana‘	- Zwerg-Purpur-Weide
Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Stephanandra incisa ‚Crispa‘	- Zwerg-Kranzspiere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum in Arten und Sorten	- Schneeball
Weigela in Arten und Sorten	- Weigelie

Artenliste geschnittene Hecken:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Buxus sempervierens	- Buchsbaum
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus spec.	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	- Wintergrüner Liguster
Parrotia persica	- Eisenholzbaum
Prunus laurocerasus	- Kirschlorbeer
Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Taxus baccata	- Eibe

B.3.2 Einfriedungen

Zu öffentlichen Flächen

Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind **Einfriedungen** nur in Form von **in Hecken integrierte eingewachsene Zäune** aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. **1,2 m** zulässig, wobei die **Hecken** eine Höhe von **1,8 m** erreichen dürfen.

Entlang der **öffentlichen Straßenverkehrsflächen** sind Einfriedungen **0,5 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen**.

Je Grundstück ist bei geschnittenen Hecken bzw. freiwachsenden Hecken **eine** Gehölzart aus der Artenliste unter **Ziffer B.3.1** zu verwenden.

Zu privaten Flächen

Als Einfriedungen **entlang privater Grundstücksgrenzen** sind zulässig:

- **Zäune** aus Drahtgeflecht, Maschendraht oder Holz bis zu einer Höhe von max. **1,2 m**, jeweils entweder **horizontal** oder **vertikal gegliedert**.
- in **Hecken integrierte eingewachsene Zäune** aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. **1,2 m**, wobei die **Hecken** eine Höhe von **1,8 m** erreichen dürfen.

Zäune auf **Sockelmauern** sind **nicht zulässig**.

Sichtschutzwände

An **Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Flächen** sind Sichtschutzwände und nicht überdachte Pergolen **unzulässig**.

Zwischen privaten Grundstücken ist je Grundstück **eine Sichtschutzwand** bis zu einer Höhe von max. **1,8 m** und einer max. Länge von **3,0 m** im direkten Anschluss an das Hauptgebäude zulässig.

Die Materialien der Sichtschutzzäune sind an den Farben und Materialien der Gebäude anzupassen.

B.3.3 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. 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 **zurück zu setzen**, die dadurch entstehende **Stufe** ist zu **begrünen**.

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

Die **Gesamthöhe** von Stützmauern und Hecken bzw. Zäunen oder Geländern gegenüber benachbarten Privatflächen darf im Abstand von **5,0 m**, **2,0 m** nicht überschreiten.

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

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

Sämtliche Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie **von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar** sind.

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

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

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

C.1 Kulturdenkmale (§ 2 DSchG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Vorgeschichtliches Siedlungsareal. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Zwischen 1973 und 1989 sowie auch 2009 kamen zahlreiche Funde und Befunde im Rahmen von Bodeneingriffen und Neubauten zum Vorschein: Neolithische, bronzezeitliche, hallstattzeitliche und frühlatènezeitliche Siedlungsbefunde. Trotz großflächiger Bebauung ist in den vorhandenen Freiflächen mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen sind <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html> zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

D HINWEISE

D.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.

D.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 Denkmal-schutzbehörde 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.3 Geotechnik

Mit 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 Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf den *Geotechnischen Bericht für die Neubebauung „Akademiegärten“ in Neuhausen auf den Fildern, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 31.10.2016* wird verwiesen.

D.4 Grundwasser

Eine dauernde Grundwasserabsenkung oder –ableitung darf nicht stattfinden. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden sind bis zu einem vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Esslingen – untere Wasserbehörde-. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit den erforderlichen Unterlagen (Pläne, Ergebnisse der Baugrunderkundung) formlos zu beantragen.

D.5 Kampfmittel

Die „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung BV Kirchstraße 120, Akademiegärten Neuhausen a. d. F.“, R. Hinkelbein, Filderstadt, 16.06.2015, ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen bez. Sprengbomben-Blindgänger zu ergreifen.

D.6 Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart

Fluglärm

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

Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) Nr. 1b LuftVG liegt in diesem Bereich bei ca. 425 müNN.

Durch die festgesetzten max. Gebäudehöhen werden die Bezugshöhen des Bauschutzbereichs nicht überschritten, eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG ist somit nicht erforderlich.

Sollte diese Höhe in Bezug auf die Baustelleneinrichtung mit Kränen o.ä. überschritten werden, ist eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde nach § 15 LuftVG erforderlich.

Anlagenschutzbereich

Sofern die Bezugshöhe 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 wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

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 konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. 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.

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

D.7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde 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.8 Rundfunkempfang

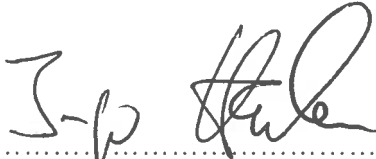
Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen kann durch bauliche Veränderungen gestört werden. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen, wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

D.9 Stellplatzsatzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern vom 26.11.1996.

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

Neuhausen auf den Fildern, den 31.05.2017



.....
Ingo Hacker
Bürgermeister