

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: LENNINGEN**  
**GEMARKUNG: UNTERLENNINGEN**

*ENTWURF*

**Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Schwertlesgärten – 3. Änderung“**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der rechtskräftigen Fassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)

Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.7 u. 8 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)**

Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit den Grundflächen von baulichen Anlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, i.V. mit § 20 BauNVO)**

Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.

**1.2.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).**

TH: Die im Plan eingetragene Traufhöhe TH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gilt als Höchstmaß.

FH: Die im Plan eingetragene Firsthöhe FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel darf nicht überschritten werden.

**1.2.4 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)**

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

**1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)**

o = offene Bauweise

**1.4 Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

**1.6 Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§12 Abs.6 und §23 Abs.5 BauNVO)**

Garagen, überdachte und offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

**1.7 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

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

- 1.8.1 Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkantungen gegenüber Straßen- und Hofbereiche abzugrenzen.
- 1.8.2 Dachbegrünung:  
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt mind. 10 cm Stärke. Für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
- 1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
Pro angefangene 150 qm, mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang min. 18-20cm) oder Obstbaum zu pflanzen.  
Für Pflanzungen von Hecken und Sträuchern sowie weitere Baumpflanzungen, sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
- 1.10 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 3 BauGB)**  
Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstiche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade, Ziegelfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.
- 2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Dachform und –Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.  
Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.  
Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 5° zugelassen und extensiv zu begrünen.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Technische Aufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf den Dachflächen der Hauptgebäude dürfen im Rahmen der notwendigen Konstruktionshöhe auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Neigung der Dachfläche angepasst werden.  
Für die Zulassung von Dachaufbauten in Form von Dachgauben ist der Bebauungsplan „Schwertlesgärten – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 03.02.1995 maßgebend.
- 2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**  
Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit toten Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.  
Unbebaute und unbefestigte Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen.
- 2.5 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)**  
Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen, sowie Werbeanlagen mit pulsierender oder wechselnder Beleuchtung sind unzulässig. Auf das Dach aufgesetzte Werbeanlagen sind unzulässig.

### **3 Hinweise**

- 3.1** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
  - Materialangaben zu den befestigten Flächen
  - Einfriedigungen
  - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.2** Auf die Bestimmungen zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG wird verwiesen. Insbesondere dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 3.3** Das Plangebiet ist durch die direkt westlich angrenzende B465 als lärmvorbelasteter Bereich anzusehen. Die Straßenlärmkartierung der LUBW weist für den Planbereich einen nächtlichen Verkehrslärm von 50 bis 65 dB/A aus. Wohn- und Büroräume sind durch bauliche Maßnahmen (Lärmschutzfenster, nicht öffnende Fenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) zu schützen.
- 3.4** Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
- 3.5** Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen. Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Belastungen des Bodens ergeben, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt zu informieren.
- 3.6** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig. Bauteile im Grundwasser oder Grundwasserschwankungsbereich sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen.
- 3.7** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

### **4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden mit Inkrafttreten alle bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schwertlesgärten“, rechtskräftig seit 06.08.1970 und „Schwertlesgärten – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 20.01.1972 außer Kraft gesetzt.

(Hinweis: Der Bebauungsplan „Schwertlesgärten – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 03.02.1995 wird im Geltungsbereich nicht aufgehoben und gilt damit weiterhin.)

## 5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**LANDKREIS:           ESSLINGEN**  
**GEMEINDE:           LENNINGEN**  
**GEMARKUNG:         UNTERLENNINGEN**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Schwertlesgärten – 3. Änderung“**

PLANVERFASSER:

**Ingenieurbüro Melber & Metzger**  
**(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)**  
**Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen- Tel. 07022/50338-0**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 25.09.2019

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projektnr. 2018214

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB	am 17.09.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB	am 20.09.2019
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom bis
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB</b>	<b>am</b>

**Ausfertigung:**

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schwertlesgärten – 3. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom ..... - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Lenningen vom .....

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom .....

Lenningen,

Michael Schlecht -Bürgermeister-