

Gemeinde Steinenbronn

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**



Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung

Vorentwurf vom 26.07.2022

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Artenschutzrechtliche Einschätzung und Beurteilung, Martin Salcher, Ammerbuch, 30.08.2021.
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse) zum Gebäudeabriss, Batmedia Ingrid Kaipf, Tübingen, 31.01.2021.
- Dokumentation Altlastensanierung, PGG Projektierungsgesellschaft für Geotechnik und Grundbau GmbH, Filderstadt-Bernhausen, 23.05.2022.
- Verkehrsabschätzung und Einschätzung zur Verkehrsverteilung für die geplante Wohnbebauung an der Vaihinger Straße in Steinenbronn, tögelplan, Möglingen, 29.06.2022.

- Betrachtung der Umweltbelange, König + Partner PartmbB, Altbach, 06.07.2022.
- Schalltechnische Bewertung der vorhabenbedingt prognostizierten Kfz-Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 07.07.2022.

5 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

A1 Art der baulichen Nutzung

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

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

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

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von **Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO** bis zu einer **Grundflächenzahl** von **0,6**, mit **Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis 0,8** überschritten werden.

A2.2 Geschoßflächenzahl

Als maximale Geschossflächenzahl gelten die Orientierungswerte für **Obergrenzen nach § 17 BauNVO**.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) in Metern über Normalhöhennull** entsprechend den Planeinschrieben.

Des Weiteren ist die **maximale Höhe festgesetzt, ab der ein Rücksprung (GH_{Rück})** vorgeschrieben ist. Sofern die geplante Gebäudeoberkante die festgesetzte Höhe überschreitet, ist an mindestens **einer Gebäudeseite ein Rücksprung** von mindestens **2,0 Metern** sämtlicher Außenwandteile, auf der Länge von mind. 3/4 der gesamten Außenwand, zu realisieren. Balkone sind hiervon ausgenommen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)



offene Bauweise: zulässig sind nur **Einzelhäuser**.



offene Bauweise: zulässig sind nur **Doppelhäuser** und **Hausgruppen**.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

Offene Stellplätze und **Garagen** sind nur **innerhalb** der für sie festgesetzten **Be-
reiche** zulässig oder **innerhalb der Gebäude integriert** zu errichten. **Tiefgaragen**
sind im gesamten Geltungsbereich **zulässig**.

A5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind offene Stellplätze und Garagen zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das **Regenwasser der Dachflächen** ist über die Dachbegrünung zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser kann, wenn das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung nicht ausreichen sollte, in Zisternen gesammelt und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften **Ziffer B4**.

A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit **wasser-
durchlässigen Belägen** wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A6.3 Begrünung der Dächer

Flach- und flachgeneigte Dächer ($\leq 5^\circ$) von Gebäuden mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern sind mit einer mindestens **10 cm dicken Substratschicht anzulegen** und mit Sedumarten **dauerhaft zu begrünen**.

A6.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insektenfreundliche Lampengehäuse** und **Leuchtmittel** zulässig.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 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 (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang 1 – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **16 cm** zu betragen (gemessen in 1 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu **3 m parallel zur Straße verschoben** werden.

Pflanzzwang 2 – Begrünung von Tiefgaragen

Die **durchwurzelbare Erddeckung** und flächenhaft wirksame **Substratschicht** der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche der **Tiefgarage** muss **mindesten 0,5 m** betragen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachform / Dachneigung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Flachdächer $\leq 5^\circ$.

B1.2 Dachdeckung

Zulässig sind begrünte Dächer. Siehe hierzu bauplanungsrechtliche Festsetzungen **Ziffer A6.3**.

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

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

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind **0,50 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen** und als **lebende Einfriedungen** oder als **blickoffenen Zäune**, bis zu einer maximalen Höhe von **1,25 m** zulässig.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind **je Wohnung 2,0** geeignete **Stellplätze** auf dem Privatgrundstück herzustellen.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von überschüssigem Regenwasser von Dachflächen kombinierte **Zisternen** mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 25 Liter pro 1 m² Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² Dachfläche

Die Retention in der Zisterne entfällt, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern

nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) 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.

C3 Vogelschlag

Zum Schutz von Vögeln wird auf die Broschüre von Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach, erhältlich unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf hingewiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	31.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	02.06.2022
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB –
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB –
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Steinenbronn, den
Ronny Habakuk Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Mittel- bis großkronige Baumarten

Heimische Baumarten z.B.:

- Spitzahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Obstbäume

Hausgärten, z. B.:

- Apfel - Hochstamm in Sorten z.B. Boskoop, Goldparmäne, Jakob Fischer
- Birne - Hochstamm in Sorten wie Alexander Lukas, Doppelte Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne, Ulmer Butterbirne etc.
- Kirsche – Hochstamm
- Zwetschge - Hochstamm
- Walnuss - *Juglans regia*

Sträucher, Feldgehölze

- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Haselnuß - *Corylus avellana*
- Zweigriffliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*
- Eingriffliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
- Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Echter Kreuzdorn - *Rhamnus carthartica*
- Hundsrose - *Rosa canina*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Traubenholunder - *Sambucus racemosa*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

Heckengehölze

Heimische Blühsträucher, Wildgehölze

- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Zaubrose - *Rosa canina*, Hundsrose
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Feldahorn - *Acer campestre*

Fassadenbegrünung

Alle Bereiche z.B.:

- Waldrebe - *Clematis montana*
- Gewöhnliche Waldrebe - *Clematis vitalba*
- Gewöhnlicher Efeu - *Hedera helix*
- Gewöhnlicher Hopfen - *Humulus lupulus*
- Echtes Geißblatt - *Lonicera caprifolium*
- Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata*
- Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*