

Gemeinde Steinenbronn

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und örtliche Bauvorschriften**



Ärztehaus Tübinger Straße

Entwurf vom 17.10.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Textteil

Inhaltsverzeichnis

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung.

4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen 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 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1/14 bis 14/14 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Baufläche für ein Ärztehaus mit Wohnungen

Zulässig sind

- Praxen für heilkundliche Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,
- Ambulante Betreuungs- und Pflegedienste, die die Betreuungs- oder Pflegeleistungen zumindest teilweise auch in den eigenen Räumlichkeiten anbieten,
- Gesundheitsaffine handwerkliche Nutzungen, insbesondere Orthopädietechniker, Augenoptiker, Hörakustiker,
- Sonstige medizinische Gesundheitsservicebetriebe (z. B. Ernährungsberatung, Krankenkassenzweigstelle, Labor),
- Aus- und Fortbildungseinrichtungen für Heil- und Heilhilfsberufe,
- Verwaltungs-, Sozial-, Lager- und Technikräume für eine der vorgenannten Nutzungen.
- Wohnungen.

A3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A3.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das **Regenwasser der Dachflächen** ist über die Dachbegrünung zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser ist, wenn das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung nicht ausreichen sollte, in Zisternen zu sammeln und gedrosselt dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften **Ziffer B2**.

A3.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

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

A3.3 Begrünung der Dächer

Die Dächer von Gebäuden mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern sowie Bereiche für haustechnische Anlagen und der Attika, sind vollflächig mit einer mindestens **12 cm dicken Substratschicht anzulegen** und mit Sedumarten **dauerhaft zu begrünen**. Für die Begrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (z. B. mit Gütezeichen RAL-GZ 250/6-2 oder gleichwertig). Das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen.

Die Festsetzung entbindet nicht von den Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg.

A4 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)

A4.1 Pflanzzwang – Fassadenbegrünung

Mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen sind mit natürlich gewachsenen Pflanzen zu begrünen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung / Dachdeckung

Die Dachgestaltung muss den Vorhaben- und Erschließungsplänen 8/14 bis 14/14 entsprechen. Die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unverbindlich und entsprechend der gesetzlichen Grundlagen (z. B. Photovoltaik-Pflichtverordnung Baden-Württemberg) umzusetzen.

Zulässig sind begrünte Dächer. Siehe hierzu bauplanungsrechtliche Festsetzungen **Ziffer A3.3**.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

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

Die vertikale Gliederung der Fassaden hat entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 8/14 bis 14/14 zu erfolgen.

B2 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, mindestens jedoch 3 m³.

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.

In neu anzulegenden Vegetationsflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323, eingesehen werden.

Werden bei Erdarbeiten wider Erwarten optische oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu informieren.

C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Angulatsandstein-Formation (Unterjura).

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 Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Grundwasserschutz

Bei Neubauten sind die aktuellen gesetzlichen Vorgaben zur Entwässerung, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung § 55 Abs. 2 WHG, zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, im Vorfeld bauwerksbezogene ingenieurgeologische Gutachten erstellen zu lassen.

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz und Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage).

C5 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.

C6 Bauschutzbereich / Anlagenschutzbereich Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches und des Anlagenschutzbereiches des Verkehrsflughafens Stuttgart. Die Regelungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 und § 18 ff., sind zu berücksichtigen. Alle Hochbaumaßnahmen sind dem Regierungspräsidium Stuttgart – Mobilität, Verkehr, Straßen zur Zustimmung vorzulegen. Auf die Genehmigungspflicht für Kräne und ähnliche hohe Baugeräte wird hingewiesen.

C7 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB

19.09.2023

Ortsübliche **Bekanntmachung** des
Aufstellungsbeschlusses
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den
Gemeinderat

Ortsübliche **Bekanntmachung** der Veröffentlichung im Internet
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im internet des Planentwurfs
§ 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 Benachrichti-
gung von der Veröffentlichung im Internet
§ 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 Bebauungsplans
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/15 bis 15/15 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entsprechen (Ausfertigung).

Steinenbronn, den

Ronny Habakuk,
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekannt-
machung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche
Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB