

Gemeinde Steinenbronn

Kreis Böblingen

BEBAUUNGSPLAN und Satzung über örtliche Bauvorschriften „S9 / Wiesenstraße ” – Vorentwurf

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Pflanzliste

TEXTTEIL

Aufgestellt: GK
Stuttgart, den 15.01.2024

die **STEG**

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

A.3.1.1 *Allgemeines Wohngebiet* (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zuzulassen.

- A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB und § 1 Abs. 7 §§ 16-21a, 23 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen.
- A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) / GZF (Geschossflächenzahl)**
maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb. Entsprechend § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet durch Grundflächen wie Garagen, Stellplätze, etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 überschritten werden.
Die Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenze der Geschossflächenzahl entsprechend § 17 (2) BauNVO ist zulässig.
- A.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximale Gebäudehöhe in m. (siehe Planeinschrieb)
Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Bezugshöhe (siehe Planeinschrieb) und der Oberkante Attika.
Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,00 m überschreiten. PV Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um 2,0 m bei Aufständigung überschreiten.
- A.3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke überschritten werden.
- A.3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**
o: offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)
- A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
-siehe Einschrieb in der Planzeichnung-
Die Stellung der Gebäude ist entsprechend den eingetragenen Hauptfirstrichtungen auszurichten.
Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- A.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)**
Offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Tiefgaragen sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A.3.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
- A.3.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**
Straßen, Gehwege (siehe Planeinschrieb). Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

- A.3.6.2 *Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche*
Zufahrt Tiefgarage (siehe Planeinschrieb). Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur an dem dafür ausgewiesenen Bereich zulässig.
- A.3.7 Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
- A.3.7.1 *Öffentliche Grünfläche*
Siehe Planeinschrieb
- A.3.7.2 *private Grünfläche*
Siehe Planeinschrieb
- A.3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- A.3.8.1 *Beläge von Stellplätzen*
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.
- A.3.8.2 *Zisternen*
Soweit keine Rückhaltung durch Dachbegrünung erzielt werden kann und soweit keine Versickerung des Regenwassers möglich ist, sind auf den Baugrundstücken zur Sammlung von Oberflächenwasser Zisternen als Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen von 1,5 cbm pro 100 qm Au aber mind. 3 cbm herzustellen.

Der Überlauf ist im Trennsystem vorzusehen und kann an das allgemeine Kanalsystem angeschlossen werden.
- A.3.8.3 *Solaranlagen/Photovoltaikanlagen*
Aufgrund des ökologischen Mehrwertes ist die Erstellung von Solar- bzw. PV-Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.
- A.3.8.4 *Insektenfreundliche Beleuchtung*
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen (z.B. K 3000) zu verwenden.
- A.3.8.5 *Vogelschutzglas*
Außenfassaden sind vogelschlagsicher zu gestalten.
- A.3.8.6 *Artenschutzmaßnahme*
Baufeldbereinigung

Die Rodung von Bäumen ist nur im Zeitraum vom 01.10. – 28./29.02 zulässig.

Erfolgt ein Abbruch zwischen 1. März und 31. September während der Vogelbrutzeit ist eine Untersuchung auf Vorkommen von Gebäudebrütern (Vogelarten) erforderlich.
- A.3.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**
- A.3.9.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung*
Für Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mind. 15 cm vorzusehen. (siehe Pflanzliste1). Die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung ist zulässig. Sollte eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

A.3.9.2 *Pflanzgebot 2 (Pfg1) – Einzelbäume*

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind mittelkronige Laubbäume als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestqualität 4x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm). Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumbepflanzung abgewichen werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

A.3.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton). Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Steinenbronn den xx.xx.2024

Ronny Habakuk
Bürgermeister

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan „S 9 / Wiesenstraße“

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig für Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb:
Flachdach 0-3°

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem extensiv begrünten Flachdach erstellt werden.

B.1.2 Dacheindeckung/Dachterrassen

Flachdächer:

Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und untergeordneten Bauteilen sind zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaik-/Solaranlagen ist zulässig. Sollte eine Kombination aus PV-Anlagen und Dachbegrünung aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, ist alternativ eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

Dachterrassen:

Dachterrassenflächen sind zulässig.

B.1.3 Fassadengestaltung

Hauptgebäude:

Fassadenbegrünung ist zulässig.

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn die einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterisch integrieren.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.2.1 Unbebaute Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten (flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen ggf. mit unterlagernder Folie/Vlies) ist nicht zulässig.

B.2.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

B.2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

An den Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind als Einfriedungen Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen, Holz oder Drahtgeflecht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

B.3 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

B.4 Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)

Gemäß § 74 (1) 7 LBO können – abweichend von § 5 und 6 LBO – geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden.

B.5 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) 1 LBO)

B.5.1 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

Steinenbronn, den xx.xx.2024

Ronny Habakuk
Bürgermeister

C Hinweise

C.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalrechtlich-genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Geplante Maßnahmen sind frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.3 – Fachbereich Mittelalter- und Neuzeitarchäologie, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen) einzureichen.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind neben § 12 BBodSchV folgende Vorgaben zu beachten:

DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Aufgrund der im Nahbereich des Plangebietes angetroffenen relativ geringen Grundwasserflurabstände (z.T. unter 4 m) ist bei Tiefbauarbeiten mit einer Beeinträchtigung durch Grundwasser zu rechnen.

C.5 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.7 Lärmschutz Flughafen

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

C.8 Geotechnik

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

C.9 Altlasten

Derzeit sind der Gemeinde Steinenbronn keine Altlasten bekannt.

C.10 Bauschutzbereich/Anlagenschutzbereich Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart. Ab einer Bebauungshöhe von 420,00 m üNN ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG einzuholen.

Bei Photovoltaikanlagen wird auf die Notwendigkeit von reflexionsarmen Oberflächen verwiesen, um die Blendung von Luftfahrzeugführern zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Daher werden bauliche Maßnahmen hinsichtlich der Beeinträchtigung für die zivile Flugsicherungseinrichtung geprüft.

C.11 Vogelfreundliches Bauen

Auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

C.12 Artenschutz

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs.1 BNatSchG sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Danach ist es verboten, alle europäisch geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Falleneffekte

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen zu verhindern. Sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u.a. Schächte mit feinmaschigem, rotfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzliste 1

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre

D.2 Pflanzliste 2

Einzelbäume

Geeignete Einzelbäume:

Feldahorn
Purpurerle
Gleditschie
Hopfenbuche
Amurkorkbaum
Resistente Ulmensorten
Amberbaum
Walnuss
Stieleiche
Zerreiche
Kiefer

Acer campestre „Elsrijk“
Alnus x spaethii
Gleditsia triacanthos "Skyline"
Ostrya carpinifolia
Phellodendron amurense
Ulmus "Sapporo Autumn Gold"
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'
Juglans regia
Quercus robur
Quercus cerris
Pinus sylvestris

E Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Keine bekannt

F **Verfahrensvermerke**

Verfahrensschritt:	Datum:
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB und Hinweis auf die Beteiligung nach §§ 3a und 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn	
Billigung Vorentwurf	
Ortsübliche Bekanntmachung des Vor-Entwurfsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB und Hinweis auf die Beteiligung nach §§ 13 und 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn	
Öffentliche Auslegung des Plan-Vorentwurfs gemäß §§ 13 und 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Billigung des Entwurfs	
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB und Hinweis auf die Beteiligung nach §§ 13 und 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß §§ 13 und 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Behandlung und Prüfung von während der Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken	
Satzungsbeschluss	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Eintritt der Rechtskraft am	

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Steinenbronn, den xx.xx.xxxx

Ronny Habakuk

Bürgermeister