

BEBAUUNGSPLAN "AUSSERER WEILER WEG"

Gefertigt: 19.05.1992
Geändert: 08.03.1993
14.04.1993
03.05.1994
05.07.1994

- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Grenze des planmäßigen Geltungsbereichs (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) + (6) BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GRZ) hier z.B. 0,25 (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) hier z.B. 0,4 (§ 20 BauNVO)
 - geplante Grundstocksektoren (unverbindlich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - keine Festsetzung
 - Hörsa baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - festgesetzte Traufhöhe auf NN, siehe Zeichen, Teil
 - festgesetzte Firsthöhe auf NN, siehe Zeichen, Teil
 - Dachform (§ 73 (1) 1 BauGB)
 - Satteldach, hier z. B. 30-48°
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Flächen für Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Zwingeine Zufahrt für mögliche Tiefgarage
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Garagen
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Öffentliche Parkierungsfläche
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 - Privatweg
 - öffentliche Parkplätze
 - Verkehrsgrün
 - Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung: siehe Zeichen, Teil
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Flächen für Wald (§ 9 (1) 18a BauGB)
 - Waldbestand
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Leitungsrecht
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - Nutzung: Schutzfläche Waldbereich (Waldabstand hier: 35 m)
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)
 - Vorhandene und zu erhaltende Laubbäume
 - Pflanzangebot für Einzelbäume, siehe Textteil
 - Pflanzangebot, siehe Textteil
 - Pflanzbindung/Wahl, siehe Textteil
 - vorhandene Böschung
 - vorhandener Zaun
 - Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 (6) BauGB)
 - Landesrat: Fischschuttschicht

A + P
VERMESSUNGSBÜRO AMBROSCH + PARTNER
HEIDENREICH 3 • 71101 SCHÖNACH • Tel.: 07033/7570-01 • 07033/7570-10

BEBAUUNGSPLAN "AUSSERER WEILER WEG"

Städtebauliche Planung: Ingenieurgemeinschaft
W. Ambrosch und W. Stoll
Hegeberg 3
71101 Schönach

Grundlagenbeschaffung und
Beb.-Plan-Ausarbeitung: Vermessungsbüro
Ambrosch und Partner
Hegeberg 3
71101 Schönach

Gefertigt: Schönach, den 19.05.1992
Geändert: Schönach, den 08.03.1993
Schönach, den 14.04.1993
Schönach, den 03.05.1994
Schönach, den 05.07.1994

(Ing.-Gm. Ambrosch und Stoll) (Ambrosch und Partner)

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2265)
zuletzt geändert durch EVVerfG vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 886, 1122)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 20.01.1990 (BGBl. I S. 132)
geändert durch EVVerfG vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 886, 1124)
- Planungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 85)
- Landesbauordnung (LBO)
In der Fassung vom 28.11.1988 (GBl. S. 770 Nr. 1984 S. 619)
geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)
Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) letztmals geändert
Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

VERFAHRENSVERMERKE

- Planaufstellung vom Gemeinderat am 19.05.92, beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Steinbronn, am 19.05.92, Nr. 100 (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Versammlung durchgeführt am 19.05.92 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Bebauungsplan vom Gemeinderat als Entwurf beschlossen am 14.04.93 und öffentlich ausgesetzt vom 17.05.93 bis 17.05.93, je einsehlich, gem. Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Steinbronn am 17.05.93 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am 17.05.93 (§ 10 BauGB)
- Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Böblingen durch Vorlagebericht vom 17.05.93 und Mitteilung des Landratsamtes gem. § 11 (6) BauGB durch Erlass Nr. 17.05.93 vom 17.05.93 (§ 11 BauGB)
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Steinbronn am 17.05.93 (§ 12 BauGB)

Aufgestellt und Ausgesetzt:

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung.
Der Lageplan vom 17.05.93 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung hat das Datum vom 17.05.93.
Steinbronn, den 17.05.93
Bürgermeister

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft (§ 2 (4) BauGB).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB (§ 9) und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-16 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5)+(6) BauNVO)
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Anlagen sind entsprechend § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,25 bzw. 0,35 siehe Eintrag im zeichnerischen Teil
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von dem in § 19 (4) 1-3 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 - Geschossflächenzahl GFZ: 0,4; 0,5: siehe Eintrag im zeichnerischen Teil
 - Die nach § 17 (2) und (3) genannten Überschreitungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
 - Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als nicht Vollgeschossen einsehlich, der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden zur Geschossfläche nicht mitgerechnet (§ 20 (3) BauNVO).
- Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Für die mit A, B, und D gekennzeichneten Baufenster sind in der Summe max. 16 Wohneinheiten (WE) zulässig.
Für die mit C gekennzeichneten Baufenster sind max. 4 Wohneinheiten (WE) zulässig.
Die Summe der WE-Begrenzung gilt für alle Geschosse, auch für die nicht anrechenbaren Geschosse.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zu errichten.

5. Nebenanlagen (§ 14 (1) + (2) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Einrichtungen für die Kleintierhaltung können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb überbaubarer Flächen nur als Ausnahme zulässig.
6.2 Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenze nur dann zulässig, wenn sie mit Erde überdeckt und gärtnerisch angelegt werden.

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Traufhöhe ist auf NN festgesetzt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).
Die maximale Firsthöhe ist auf NN festgesetzt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäude sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung der Bestandsaufnahme (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

- Als Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zugelassen.
Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann von den im Plan eingetragenen Standorten abgewichen werden.
- Das zum landwirtschaftlich genutzten Gebiet "Gubser" hin ausgesetzene Pflanzangebot ist mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu unterhalten.
Für vorhandene Bäume können Flächen zur Bewirtschaftung freigehalten werden.
- Je angefangener 200 m² Pflanzfläche ist auf dem Baugrundstück ein heimischer, mittelgroßer wachsender Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen und davon zu unterhalten.
- Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und müssen im Bedarfsfall entsprechend ersetzt werden.
Bäume: z. B. Eschen, Eichen, Obstbäume, etc.
Hecken: z. B. Sanddorn, Hartriegel, Hecken- und Wildrose, Liguster, Schneeball, Weipflorn, Perdohorn, Schlehe, Hasel, etc.

9.6 Die mit pfb bezeichnete Hainbuchenhecke ist dauerhaft zu erhalten, ebenso die rückwärtigen Bäume (Birke, Kiefer, Hanbuche).

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Das im Nordwesten ausgewiesene Verkehrsgrün entlang der Flurstücke 1211/1, 1211/2 und 1211/3 wird als überfahrbares Verkehrsgrün ausgewiesen.

11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Für die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen steht als Nutzung die Begrünung im Vordergrund; eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig. Die Flächen sind in der maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) nicht beinhaltet.

B. Bauordnungrechtliche Vorschriften Öffentliche Bauvorschriften nach § 73 LBO

1. Dachform, Dachneigung und Fassaden (§ 73 LBO)

- Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30-48°.
- Dachgauben, Dachschneitlöcher sind zusammenzurechnen bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge an der Traufseite des Hauptbaukörpers zugelassen. Die Einzellänge darf 8 m nicht überschreiten und der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand von der Hauptdachtraufe bis zum Gaubendachschneit muß mind. 1,0 m betragen. Die Dachschneitlöcher sind wie Dachgauben zu gestalten.

2. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO i. V. m. § 62 (1) 28)

Maschendraht- und Drahtknäpfzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.
Zu stützende rechteckige Pflanzen zu verwenden.
Hecken: z. B. Hainbuche, Hartriegel, Eibe, Ahorn, etc.
Die sichtbaren Flächen sämtlicher Stützmauern sind in kleinformigen Naturstein, Betonwerkstein, Holzplattensiden oder Strukturen auszuführen.

3. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur lebende Einfriedigungen aus heimischen Gehölzen in Form natürlicher Feldhecken oder als Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knäpfzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang sonstiger Flächen sind offene Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (§ 73 (2) 1 LBO).

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 73 (1) 1 LBO)

In Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, insbesondere sind Schallschutzfenster einzubauen. Generell nicht zulässig.

9.6 Die mit pfb bezeichnete Hainbuchenhecke ist dauerhaft zu erhalten, ebenso die rückwärtigen Bäume (Birke, Kiefer, Hanbuche).

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Das im Nordwesten ausgewiesene Verkehrsgrün entlang der Flurstücke 1211/1, 1211/2 und 1211/3 wird als überfahrbares Verkehrsgrün ausgewiesen.

11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Für die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen steht als Nutzung die Begrünung im Vordergrund; eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig. Die Flächen sind in der maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) nicht beinhaltet.

B. Bauordnungrechtliche Vorschriften Öffentliche Bauvorschriften nach § 73 LBO

1. Dachform, Dachneigung und Fassaden (§ 73 LBO)

- Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30-48°.
- Dachgauben, Dachschneitlöcher sind zusammenzurechnen bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge an der Traufseite des Hauptbaukörpers zugelassen. Die Einzellänge darf 8 m nicht überschreiten und der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand von der Hauptdachtraufe bis zum Gaubendachschneit muß mind. 1,0 m betragen. Die Dachschneitlöcher sind wie Dachgauben zu gestalten.

2. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO i. V. m. § 62 (1) 28)

Maschendraht- und Drahtknäpfzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.
Zu stützende rechteckige Pflanzen zu verwenden.
Hecken: z. B. Hainbuche, Hartriegel, Eibe, Ahorn, etc.
Die sichtbaren Flächen sämtlicher Stützmauern sind in kleinformigen Naturstein, Betonwerkstein, Holzplattensiden oder Strukturen auszuführen.

3. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur lebende Einfriedigungen aus heimischen Gehölzen in Form natürlicher Feldhecken oder als Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knäpfzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

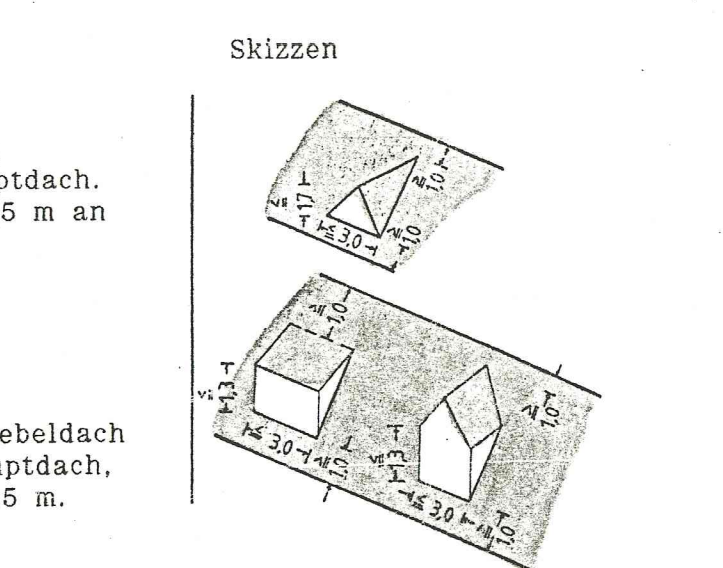
Entlang sonstiger Flächen sind offene Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (§ 73 (2) 1 LBO).

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 73 (1) 1 LBO)

In Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, insbesondere sind Schallschutzfenster einzubauen. Generell nicht zulässig.



GENEHMIGT:
BÜNDLER 03 AUG. 1994
BAURECHTSAMT