

I. TEXTTEILE

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S. 185).

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans eventuell bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

WA : Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen (TH) gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die angegebene maximale Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen (FH), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

2.3 **Bezugshöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

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

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

3.1 Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3.2 Entsprechend den Eintragungen im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen.

5. **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Hierbei gilt: je Grundstück ist eine Nebenanlage mit einem maximalen Bruttorauminhalt von 20 cbm zulässig.

Nebenanlagen außer Gebäude (z. B. Terrassen), sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Garagen und Carports umgrenzten Flächen allgemein zulässig.

6. **Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. **Fläche für Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung eines Mischwasserkanals zugunsten der jeweiligen Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke, der Gemeinde Steinenbronn und den Leitungsträgern. Die Fläche für das Leitungsrecht ist von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

LR 2: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung eines Mischwasserkanals (Straßenentwässerung) zugunsten der Gemeinde Steinenbronn und den Leitungsträgern. Die Fläche für das Leitungsrecht ist von Bäumen und baulichen

Anlagen, außer Grundstückszufahrt, Hauszugang, Hausanschlüsse und Stellplätze freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB).

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Wohngebäude müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - eingehalten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen im Lärmpegelbereich II (56dB(A) – 60 dB(A)).

Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 db(A) und nachts 30 db(A) nicht überschritten werden.

Schlafräume von Wohngebäuden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt))

Die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.1 Pflanzgebot

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind Laubgehölzhochstämme zu pflanzen. Die Baumstandorte können verschoben werden. Empfehlungen für Baumarten gemäß Artenliste (siehe F. Anlage).

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung (Sparrenneigung) entsprechend den Eintragungen im Plan zulässig.

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind als Satteldächer und auch als begrünte Flachdächer oder begrünte Pultdächer zulässig.

Solare Energiegewinnungsanlagen: Solare Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen) sind zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von maximal 2/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von maximal 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

4. Private Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen.

5. Abwasserbeseitigung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

6. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für jede Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen.

D. HINWEISE

1. Verfahren

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ werden zusammen mit dem Bebauungsplan „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

2. Grundwasser- und Bodenschutz

2.1 Schutz des Bodens

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich der Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzubringen. Die DIN 19731 ist zu beachten. Die künftigen Grünstreifen sind vor Beeinträchtigungen (z. B. Verdichtungen) während der Bauphase zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Sollten wider Erwarten verunreinigte Bodenmaterialien angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft zu informieren.

2.2 Schutz des Grundwassers

Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaft - anzuzeigen und mit der Behörde vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Grundwasserabsenkung bzw. dessen Ableitung ist unzulässig.

Erdwärmesondenanlagen sind rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesondenanlage durch das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft begonnen werden.

2.3 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.4 Abwasserbeseitigung

Als Entwässerungskonzept wurde das bereits bestehende Mischsystem festgelegt (Trennsystem nicht möglich, kein Vorfluter vorhanden). Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten.

2.5 Geotechnik

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, befindet sich das Plangebiet nach Geologischer Karte GK25 innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Schwarzen Jura, wahrscheinlich der Angulatenton-Formation, die von Löß oder Lößlehm in unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen zu saisonalen Volumenveränderungen durch Schwinden bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente sowie auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Pla-

nungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Fluglärmimmissionen / Bauschutzbereich

Steinenbronn liegt im Lärmeinwirkungsbereich des Flughafens Stuttgart. Die Achse der Start- und Landebahn des Flughafens Stuttgart befindet sich im Norden der Ortslage. Es besteht der „Lärminderungsplan Filder“. Nach dem Fluglärmgesetz bestehen die Schutzzonen 1 und 2. Die Ortslage Steinenbronn ist von beiden Schutzzonen betroffen. Das Gebiet Pfarrgärten liegt außerhalb der definierten Schutzzonen. Auf das Plangebiet wirken dennoch Lärmbelastungen des Flughafenbetriebs Stuttgart ein. Der Flughafen Stuttgart zeichnet regelmäßig den Fluglärm in seiner Nachbarschaft auf. Die im Folgenden genannten Daten sind dem Fluglärmbericht April 2012 des Flughafens Stuttgart entnommen.

In der Ortslage Steinenbronn liegt die Außenmeßstelle M 6, die den Schalldruck erfasst. Die Meßstelle M 6 befindet sich im Norden der Ortslage und ist ca. 800 m vom Plangebiet entfernt. Die Fluglärmmeßanlage hat für die Außenmeßstelle Steinenbronn im April 2012 folgende Fluglärm Dauerschallpegel (arithmetischer Monatsmittelwert) ermittelt:

- Während der Tagzeit (06:00 – 22:00 Uhr): 57,5 dB(A)
- Während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr): 46,2 dB(A)

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart. Es liegt in einem Bereich, in dem eine Bauhöhenfestlegung gem. § 13 LuftVG von 30,00 m über Grund festgesetzt wurde. Bauvorhaben (einschließlich technische Aufbauten, Schornsteine, Antennen o. ä.) im Bebauungsplangebiet können bis zu dieser Höhe ohne luftrechtliche Zustimmung genehmigt werden. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben, Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

4. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesdenkmalamt gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

5. Pflichten des Eigentümers

Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sind entsprechend § 126 Abs. 1 BauGB von den Eigentümern auf ihren Grundstücksflächen zu dulden.

Ebenso sind Kabelverteilerschränke auf privaten Grundtücken bis zu einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

6. Vorbeugender Brandschutz

In Bereichen von mehrgeschossigen Gebäuden (früher: Gebäude nicht geringer Höhe = anleiterbare Stelle > 8,00 m, jetzt Gebäudeklasse 4 + 5) sind Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, unter Beachtung der VwV-Feuerwehrflächen (Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr) des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, auszuführen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Feuerwehr wird im Einsatzfall die Hauptzufahrt der Wohnstraße befahren, nicht jedoch den Seitenstichweg nach Süden. Für die beiden südlichsten Gebäude im Plangebiet, die nur über den Seitenstichweg zu erreichen sind, gilt: eine Bebauung mit Aufenthaltsräumen deren Brüstungshöhe höher 8,00 m liegt wird untersagt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Herantragen einer tragbaren Leiter durch die Feuerwehr mit mindestens 3 Mann erfolgt und der Weg von der Hauptzufahrt / Abzweig Seitenstichweg (dort wird das Feuerwehrfahrzeug stehen) bis zum entferntesten Gebäude (hier Rettungsfenster gemäß LBO 90 x 120 cm) nicht länger als 50 m sein darf.

Eine ständige Zufahrt wird durch ein Parkverbot auf den Straßenflächen im Gebiet gewährleistet.

7. Müllbeseitigung

In Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Böblingen ist ein Ein- und Ausfahren des Müllfahrzeugs in das Plangebiet möglich, wenn in der Silcherstraße ein Freihaltebereich für den Tag der Müllabfuhr vorgesehen wird. Beim Landratsamt Böblingen wurde ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung für den Freihaltebereich gestellt (Grenzmarkierung für Halt- und Parkverbot, die an den Abfuhrtagen der Müllabfuhr gilt). Das Landratsamt Böblingen wird vor Baubeginn die verkehrsrechtliche Anordnung umsetzen.

E. ANLAGEN

Artenlisten

Artenliste - Pflanzgebot

Empfehlung für Baumarten:

Mindestqualität: Hochstämme 3 - 4 x v., Stammumfang 18 - 20 cm.

Acer (Ahorn) in Sorten:

- z. B. Acer platanoides „Columnare“ - Spitzahorn
- z. B. Acer campestre „Elsrijk“ - Feldahorn

Carpinus betulus als Art und in Sorten, z. B. „Fastigiata“, „Columnaris“ - Hainbuche

Pyrus calleryana „Chanticleer“ - Chinesische Wildbirne

Sorbus aria - Schwedische Mehlbeere

Quercus robur in Sorten: z.B. „Fastigiata“ - Säuleneiche

II. GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„PFARRGÄRTEN ÄNDERUNG I / 1. TEILÄNDERUNG“

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

II.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Pfarrgärten“ überplant.

Ziel der Planung ist die Nutzbarmachung von ehemals gemischt genutzten Flächen mit landwirtschaftlicher Prägung (Pferdekoppel mit abgebrochenem Stall) im innerörtlichen Bereich zu Wohnzwecken.

In Steinenbronn besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken in Wohngebieten. Um einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten und Bauland im Außenbereich einzusparen, hat sich die Gemeinde Steinenbronn entschieden, die Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ zu überprüfen. Hierzu wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, dieses ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ und der sich anschließenden Erschließung und Neuvermessung können in der Ortsmitte von Steinenbronn Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

II.2 Beschreibung des Plangebiets

II.2.1 Lage und Abgrenzung

Das Baugebiet liegt im Randbereich der ursprünglichen Ortsmitte und liegt im rückwärtigen Bereich nordwestlich der Silcherstraße und südöstlich der Lindenstraße. Die Fläche ist über einen Weg von der Silcherstraße aus erschlossen. Das Plangebiet ist 2.473 m² groß und wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ begrenzt.

II.2.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im und um das Plangebiet

Derzeitig stellt sich das Plangebiet als Wiesengrundstück mit einigem Baumbestand dar. Das Grundstück fällt von Nordosten flach nach Südwesten. Die umgebende Bebauung wird überwiegend durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit Satteldach geprägt. Die südwestliche Bebauung unterscheidet sich von den umgebenden Gebäuden durch die höhere Verdichtung, die etwas größere Gebäudekubatur und Gebäudehöhe sowie die flachgeneigten Dächer (verdichteter Geschosswohnungsbau).

II.2.3 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Waldenbuch - Steinenbronn als Sondergebiet Wohn- und Pflegeheim ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan „Pfarrgärten“, dieser ist seit dem 24.11.1994 rechtskräftig. Im Jahr 2005 wurde eine Bebauungsplanänderung eingeleitet, beabsichtigt war die Entwicklung einer Seniorenwohnanlage. Die Planung des Wohn- und Pflegeheims an diesem Standort wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens verworfen, ein Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst. Die Seniorenwohnanlage wurde an anderer, geeigneterer Stelle, an der Tübinger Straße errichtet.

Mit dem Bebauungsplan „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Pfarrgärten“ überplant. Für die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarrgärten“ ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Für die gesamte Fläche ist lediglich ein kleines Baufenster (ca. 10 x 10 m) eingetragen. In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs ist ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Waldenbuch – Steinenbronn wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

II.3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über die Verlängerung des Weges mit der Flurstück-Nr. 130/5 von der Silberstraße aus erschlossen. Angegliedert ist ein Platzbereich nach Südwesten mit 4 öffentlichen Stellplätzen. Dieser Platz dient als Aufenthaltsfläche und insbesondere als Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Zur Erschließung des südlichen Bereichs ist ein Seitenstichweg vorgesehen.

Durch die geplante Erschließung entstehen 7 Grundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 316 m² und 390 m². Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung vor, die sich bezüglich Gebäudekubatur und Dachlandschaft harmonisch in die umgebende Bebauung und den flachgeneigten Hang einfügt. Geplant ist eine Bebauung mit 2 Wohngeschossen, entsprechend dem überwiegend umgebenden Bestand.

II.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

II.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht zur geplanten Nutzung passen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt insgesamt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle Flächen vorhanden.

II.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Die GRZ wird entsprechend den Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, so dass eine bestmögliche Nachverdichtung im Innenbereich erreicht werden kann. Dies entspricht dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe bestimmt. Bei der Feststellung der Trauf- und Firsthöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in die bestehende Bebauung zugrunde gelegt. Die Festsetzungen beruhen auf Schnittzeichnungen unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude angrenzend an das Plangebiet.

II.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen.

Die Festsetzung der Nebenanlagen nimmt Bezug auf die städtebauliche Situation und die notwendige Berücksichtigung der Privatsphäre. Für den Bauherrn entsteht dadurch die erforderliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung dieser Anlagen.

II.4.4 Bauweise

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Um eine der Gebietsstruktur typische Bebauung zu erhalten ist festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

II.4.5 Verkehrsflächen

Die geplante Verkehrserschließung sieht für das Plangebiet Verkehrsflächen vor. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung (Baumstandorte, Stellplätze, Oberflächengestaltung etc.). Der Erschließungstyp ist aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens als gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht. Eine Widmung als verkehrsberuhigter Bereich ist derzeit nicht vorgesehen. Im Plangebiet werden 4 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

II.4.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen - Pflanzgebot dienen zur Gestaltung des Gebietes und werden auch vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der Umweltbelange getroffen.

II.5 Örtliche Bauvorschriften

II.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht im gesamten Plangebiet entsprechend der überwiegenden Umgebungsbebauung Satteldachgebäude vor, um ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erhalten.

Um die Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung zu unterstützen, sind solare Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden zulässig.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung (Dachaufbauten / Dacheinschnitte) richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung und entsprechen den Anforderungen an eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nutzung.

II.5.2 Stellplatzverpflichtung

Nach der am 01.01.1996 in Kraft getretenen Landesbauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (§ 37 (1) Satz 1 LBO). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).

Die Gemeinde Steinenbronn liegt im südlichen Randbereich der Region Stuttgart. Obwohl die Gemeinde noch im Verdichtungsraum liegt, erfolgt der öffentliche Nahverkehr im Gegensatz zum Kernbereich des Verdichtungsraums nicht im Zeittakt so dicht, dass auf den privaten Pkw als Zweitfahrzeug verzichtet wird. Bei der Beurteilung, ob Gründe des Verkehrs eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Regelung in der LBO erforderlich machen, ist auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Obwohl hier in den letzten Jahren wesentliche Verbesserungen eingetreten sind, ist die Situation in Steinenbronn noch nicht mit den Städten und Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss vergleichbar. Der Berufs- und Einkaufsverkehr ist nicht ohne weiteres ohne Pkw zu bewältigen. Das verbesserte ÖPNV-Angebot bringt sicherlich für den fließenden Verkehr eine Entlastung, weil nicht mehr zu jeder Fahrt der Pkw benutzt wird, es führt aber derzeit noch nicht zum Verzicht auf die Anschaffung von Fahrzeugen. Die Erfahrung zeigt, dass in einer Vielzahl von Familien mehr als ein Pkw vorhanden ist und damit ein größerer Stellplatzbedarf als lediglich 1 Stellplatz pro Wohnung gegeben ist.

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen zu können, wird eine Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Es gilt: Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen.

Die geplante Verkehrserschließung für die Wohnbebauung sieht eine gemischt genutzte Verkehrsfläche mit ebenengleichem Ausbau vor, eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht. Die Fahrbahnbreite ist auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Hierbei kann der über die Zahl von einem Stellplatz je Wohnung hinausgehende ständige Parkierungsbedarf im öffentlichen Straßenraum nicht abgedeckt werden. Der Straßenraum ist vom ruhenden Verkehr freizuhalten, um die Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, Rettungsdienst etc.) und Versorgungsfahrzeugen (Müllfahrzeug) möglichst reibungslos zu ermöglichen. Die Hydrantenschächte in der Straße müssen für den Notfall bei Brandeinsätzen rasch zugänglich sein.

II.6 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Die Untersuchung von Herrn Dipl. Biol. Peter Endl ist den Bebauungsplanakten beigelegt und ist Bestandteil der Begründung. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen zum Populationsschutz werden durchgeführt (Anbringen von künstlichen Nisthilfen und Pflanzung von Streuobstbäumen). Fazit: Durch die festgelegte Maßnahme zur Vermeidung und zur Sicherung wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

II.7 Städtebauliche Einzelprobleme

Auf das Plangebiet wirken Lärmbelastungen des Flughafenbetriebs Stuttgart ein. Der Flughafen Stuttgart zeichnet regelmäßig den Fluglärm in seiner Nachbarschaft auf. Das Gebiet Pfarrgärten liegt außerhalb der nach dem Fluglärmschutzgesetz definierten Schutzzonen 1 und 2. Die Achse der Start- und Landebahn des Flughafens Stuttgart sowie die Außenmeßstelle M 6, die den Schalldruck erfasst, befinden sich im Norden der Ortslage und sind ca. 800 m vom Plangebiet entfernt.

Die Fluglärmmeßanlage hat für die Außenmeßstelle Steinenbronn im April 2012 folgende Fluglärm-dauerschallpegel (arithmetischer Monatsmittelwert) ermittelt:

- Während der Tagzeit (06:00 – 22:00 Uhr): 57,5 dB(A)
- Während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr): 46,2 dB(A)

Zur Beurteilung der Lärmwerte werden die Orientierungswerte der DIN 18005, die für ein Allgemeines Wohngebiet gelten, herangezogen. Diese betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A). In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sind bei 2 angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben anzuwenden. Nachdem der Flughafen gewerblich betrieben wird, ist der niedrigere Nachtwert anzunehmen.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik werden folgende Schallschutzmaßnahmen durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Für die Wohngebäude müssen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau eingehalten werden (hier: Lärmpegelbereich II (56 dB(A) – 60 dB(A))). Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sind Schlafräume von Wohngebäuden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Der Satzungsgeber erachtet es als zumutbar, dass sich die Wohnnutzer durch geschlossene Fenster und Einschalten der Lüftungseinrichtungen nachts schützen.

Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern. Die Schalldämmung von Fenstern und der Dichtungseinrichtungen richtet sich nach der VDI 2719.

Die festgesetzten technischen Maßnahmen dienen nur dem Schutz der Innenräume, jedoch kommt auch dem Außenwohnbereich ein Schutz zu. Die Fluglärmmeßanlage hat für die Außenmeßstelle Steinenbronn im April 2012 den Fluglärm Dauerschallpegel (arithmetischer Monatsmittelwert) von tags 57,5 dB(A) ermittelt. Dieser Wert liegt 2,5 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005, die tags für ein Allgemeines Wohngebiet gelten. Jedoch liegt dieser Wert unter den Orientierungswerten der DIN 18005, die tags für ein Mischgebiet gelten (60 dB(A)). Da im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO die Wohnnutzung allgemein zulässig ist und auch hier ein gesundes Wohnen möglich sein muss, wird der Fluglärm für noch zumutbar erachtet.

II.8 Vorbeugender Brandschutz

Zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit des Gebiets durch die Feuerwehr werden in der Silcherstraße und in der Hauffstraße Sperrflächen (Parkverbotszonen) ausgewiesen. In der Silcherstraße wird das Parken nur einseitig erlaubt, um ein zügiges Anrücken der Feuerwehr zu ermöglichen. Entsprechende Anträge auf verkehrsrechtliche Anordnung werden gestellt und vor Aufsiedlung des Gebiets umgesetzt.

II.9 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan „Pfarrgärten Änderung I / 1. Teiländerung“ dient der Nachverdichtung von Flächen und ist damit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren entsprechend §

13 a BauGB aufgestellt: Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf, liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). In diesem Bebauungsplan wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

II.10 Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 – 79 BauGB ist daher nicht erforderlich.

II.11 Städtebauliche Daten

Bruttobauland	3.064 m ²	100 %
Abzüglich Verkehrsflächen (gemischt genutzte Verkehrsfläche, Stellplätze mit Verkehrsgrün)	623 m ²	20 %
Nettobauland	2.441 m ²	80 %
Anzahl der Grundstücke	7	

Anlagen: Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung