

Textteil zum Bebauungsplan

Wohngebiet "Gubser I"

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die Ausnahmen § 4 (3) Ziff. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit Ausnahme der Ziff. 8 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 9. (Tankstellen). Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 und § 17 BauNVO)

z.B. **0,4** = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 3 und § 17 BauNVO)

z.B. **0,6** = Geschossflächenzahl, siehe Planeinschriebe

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände werden bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl mitgerechnet (§ 20 (3) BauNVO).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

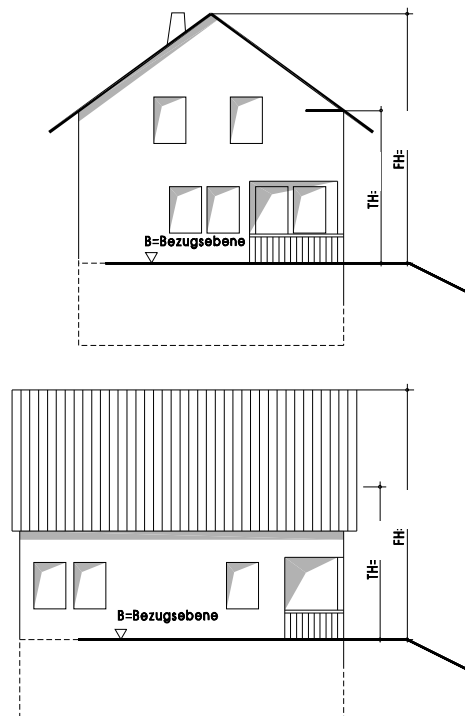
Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen First- und Traufhöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt.

Mit der EFH darf von der Bezugshöhe um max. 0,5 m abgewichen werden, sofern die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) entsprechend dem Planeinschrieb und der hier dargestellten Systemskizze. Die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) sind festgesetzt als Höchstmaß über der Bezugsebene (B).

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zur größten Dachhöhe (siehe obige Systemskizze).

Die Traufhöhe (TH) ist als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand festgesetzt.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB; § 14, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

O = offene Bauweise

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

ED = offene Bauweise, es sind Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 3 m sind.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis 20 m³ in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

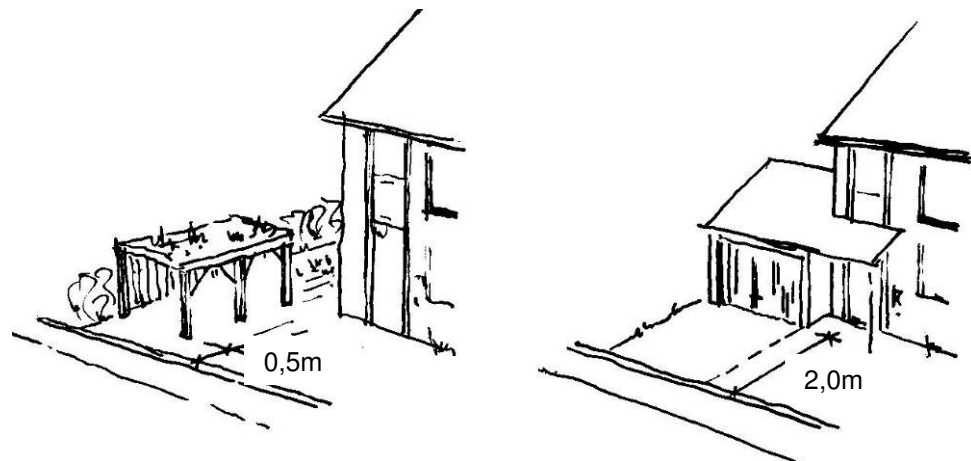
Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:

- Im WA: Maximal 1 Wohneinheit je 250 qm Grundstücksfläche
- Ergibt sich eine Dezimalzahl wird jeweils ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Ergibt sich eine Zahl kleiner 1,5 wird auf 2 aufgerundet.

5. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

- a) Garagen sind, unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen und der Bestimmungen unter Ziffer II Nr. 1.1.2 der örtlichen Bauvorschriften, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen:	2,0 m
überdachte Stellplätze/Carports:	0,5 m
- b) Überdachte Stellplätze sind Stellplätze i.S.v. lit. c) in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach. Überdachte Stellplätze sind, unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen und der Bestimmungen unter Ziffer II Nr. 1.1.2 der örtlichen Bauvorschriften, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.. Sie können senkrecht oder parallel zur öffentlichen Straße angeordnet werden; ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m ist einzuhalten. Ein Tor ist nicht zulässig. Maximal eine Seitenverkleidung ist zulässig.



- c) Stellplätze sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Sie sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Bei Parkplätzen ist je 3 Stellplätzen ein Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die gemäß GaVO (Garagenverordnung) empfohlenen Einfahrtradien in Garagen, Carports bzw. Stellplätzen müssen unter Beachtung der festgesetzten Verkehrsfläche gewährleistet sein.

6. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Umweltberichts. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung und der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 LBO)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil frei zu halten.

a) Vorschlagsliste Begrünung

Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen,
Stammumfang mind. 20/25 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus thuringiaca	Eberesche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	lokale Sorten

Sträucher und Blüthengehölze

Qualität: Strauch 60-80 cm, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Kletterpflanzen

Etwa alle 3 m eine Pflanze

Selbstklimmer

Parthenoc. tricuspid.	Kletterwein
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quin.	Gewöhnlicher Wilder
Wein	

Gerüstkletterpflanzen

Vitis vinifera	Weinrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe
Polygonum auberti	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclym.	Waldgeißblatt

begrünte Flachdächer

Der Substrataufbau muß zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Grasllilie
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sang.	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tect.	Dachwurz
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian

b) Maßnahmen zur Durchgrünung

Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Im Bebauungsplan dargestellte Einzelbäume werden angerechnet). Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronige Arten der Vorschlagsliste verwiesen. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Einzelbäume Straßenraumgestaltung

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm erfolgt mit der Erschließung. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

c) Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

Pfg1 und Pfg2: Flächenhafte Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung

Die Pflanzgebote dienen u.a. als Pufferstreifen zwischen Baugebiet und dem Naturdenkmal „Birkenallee“.

In den mit pfg 1 (öffentliche Fläche) gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzgruppen anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt mit Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste (Pflanzqualität 100-125 cm Höhe, Schwerpunkt beeren- und dornenreiche Gehölze/ dienen als Lebensraum für Vögel). Die Pflege der Wiese hat extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

In den mit pfg 2 (private Fläche) gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzgruppen oder Bäumen anzulegen. Die Pflege hat möglichst extensiv zu erfolgen.

d) Pflanzbindungen (§9 (1) 25b BauGB, §9 (1) LBO)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen (Naturdenkmal Birkenallee) sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Um den Baumbestand zu schützen, wird für die Baumaßnahmen ein Baumschutz (Stammschutz, Wurzelvorhang gemäß Kronendurchmesser) zwingend ausgeschrieben und die Ausführung überwacht. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Nachpflanzung (Birke, Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, mit Ballen) erfolgt im direkten Umfeld und wird in der nachfolgenden Vegetationsperiode durchgeführt.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB und Nr. 24 BauGB

FLUGLÄRMSCHUTZ:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es liegt jedoch am Rande der westlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 59 dB(A) bis ca. 62 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABI. v. 30.9.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete werden damit überschritten.

Bei der Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen werden daher Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen erforderlich (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern), die einen Innenschallpegel für Schlafräume nachts von 35 dB (A) und für Wohnräume von maximal 40 dB (A) als Mittelungspegel gewährleisten.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 und (6) BauGB)

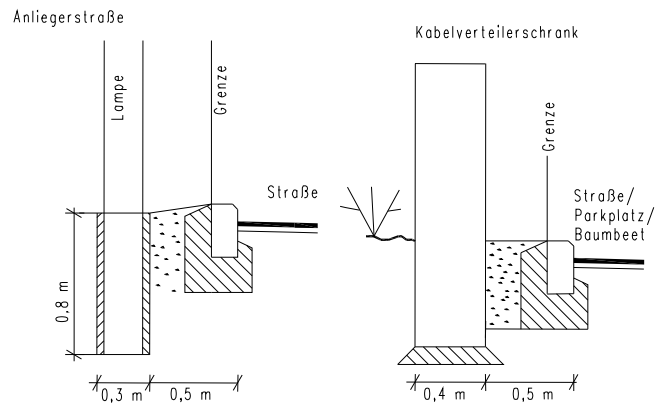
Die so gekennzeichneten Flächen dienen

- a) dem ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze)
- b) als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken

Je angrenzendem Grundstück ist auf einer Breite von max. 5 m eine Grundstückszufahrt zulässig. Die restliche Fläche dient als öffentliche Parkierungsfläche.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 10 und 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschranken insbesondere für Post und Stromversorgung und sonstige technische Erschließung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten (siehe Schemazeichnung).



10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind bei Neubauten nicht zugelassen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Hauptgebäude:

Zulässig sind alle Dachformen. Doppel- und Reihenhäuser sind bzgl. Dachform und Dachneigung in ihrer Ausführung anzugleichen.

Garagen/Stellplätze:

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen sind nur zulässig, wenn sie durch Bepflanzung begrünt sind, bei überdachten Stellplätzen auch ohne Begrünung.

1.2 Dachdeckung und Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

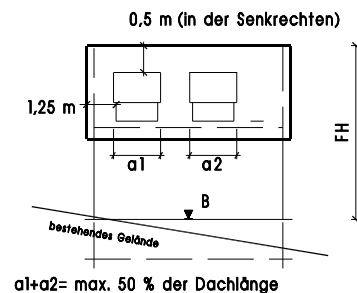
Dach- u. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Reflektierende Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind auf maximal 50% der Länge des Hauptgebäudes zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten.



2. Stellplätze (§ 74 (2) 3 LBO)

2.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Es sind pro Wohneinheit 2 geeignete Stellplätze herzustellen.

2.2 Stellplatzgestaltung (§ 74 (2) 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Höhe von toten Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten.
Die Höhe von lebenden Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedungen zur freien Landschaft hin darf 1,2 m nicht überschreiten. Zulässig sind Maschendraht- oder Drahtgitterknüpfzäune, die zur freien Landschaft hin entsprechend der Vorschlagslisten eingegrünt sind.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Pflanzungen entsprechend der Vorschlagsliste zu bevorzugen.

Vorschlagsliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Vorschlagsliste für Blütenhecken

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentilla Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelie

Vorschlagsliste für immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

4. Stützmauern (§ 50 (1) Anhang Nr. 47 LBO)

Stützmauern – soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen – sind entlang von öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,0 m, zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

6. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

- a) Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 9 der LBO sowie des § 1a (1) BauGB zu erreichen.

Grundsätzlich sind bei Erdarbeiten das Bodenschutzgesetz (insbesondere §§ 4 u. 7), die Bodenschutzverordnung (insbesondere § 12) und die DIN 19731 anzuwenden.

- b) Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Bei Auffüllung sind die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziff. III. 4. zu beachten.

7. Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Der Einbau von Regenwasserspeichern für den häuslichen Gebrauch (Zisternen) ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

Die Notüberläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung Gemeinde Steinenbronn einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen- z.B. Wäsche waschen §3 Trinkwasserverordnung.

Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des §3 Nr. 1 (TrinkwV) bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

8. Beleuchtungsanlagen

Für Straßenbeleuchtungen sind nur für die Tierwelt verträgliche energiesparende Beleuchtungen zulässig (Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen).

9. Aussenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Sende- und Verstärkeranlagen des Mobilfunkes oder ähnlichen Diensten sind nicht zugelassen.

Im MD sind Send- und Verstärkeranlagen des Mobilfunkes oder ähnlichen Diensten nicht erwünscht.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 (6) BauGB)

1. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife). Für Bauten unterhalb der Rückstauenebene (z.B. Kellergeschosse) ist eine Rückstausicherung vorzusehen.

2. Grundwasserschutz:

- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

3. Denkmalschutz:

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind den Denkmalschutzbehörden bekanntzugeben.

4. Bodenschutz:

- a) Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- b) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschleifen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.
- c) Erdwärmesonden sind rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlicher Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesonden durch das Wasserwirtschaftsamt begonnen werden.
- d) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

- e) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- f) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- g) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- h) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5. Baugrundverhältnisse und Grundwasser

Für das Baugebiet wurde ein Gutachten zur Feststellung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse erstellt. In das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung Steinenbronn Einsicht genommen werden.

6. Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt im Fluglärmbereich für den Flughafen Stuttgart. Auf Punkt 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Auf die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ wird besonders hingewiesen. Schallschutzfenster wirken nur im geschlossenen Zustand, deshalb ist, zumindest in Schlafräumen, der Einbau von Schalldämmlüftern oder anderer geeigneter Maßnahmen erforderlich, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

7. Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart

Sofern im Bebauungsplan Bau- und Mobilkräne sowie Betonpumpen und andere Hebezeuge, die eine Höhe von 30,00 m über Grund (475,00 m ü.NN) überschreiten, aufgestellt werden, ist eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG i.V.m. § 12 LuftVG erforderlich.

8. Immissionen:

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken kann es auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen.

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gem. § 2 (1) BauGB
am 15.03.2005 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | am 23.05.2005 im Mitteilungsblatt Nr. 12 |
| 3. Vorentwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss | gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
am 31.01.2006 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung | am 02.02.2006 im Mitteilungsblatt Nr. 5 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange und der Bürger | gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
vom 13.02.2006 bis 13.03.2006 |
| 6. Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss | gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
am 25.07.2006 |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung | am 03.08.2006 im Mitteilungsblatt Nr. 31 |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom 14.08.2006 bis 15.09.2006 |
| 9. Erneute Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss | gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
am 12.12.2006 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung | am 14.12.2006 im Mitteilungsblatt Nr. 50 |
| 11. Öffentliche Auslegung | vom 27.12.2006 bis 29.01.2007 |
| 12. Satzungsbeschluss | - über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)
- über die örtl. Bauvorschriften (§ 74 LBO)
am 27.03.2007 |
| 13. Ortübliche Bekanntmachung | gem. § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 13
am 29.03.2007 |
| 14. Inkraftsetzung | am 29.03.2007 |

Gefertigt:
Göppingen, den 20.03.2007

PS Planungsgruppe Städtebau GmbH
Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen
Tel.: 07161 978100 Fax: 07161 9781033

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom _____ zum Ausdruck kommt, überein.

Steinenbronn, den

Singer
Bürgermeister