

**Gemeinde Steinenbronn**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**



# Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II - 1. Änderung

**Vorentwurf vom 25.02.2025**

**Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB**

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Planerisches Konzept
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Artenschutz
- 8 Weitere Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Ein Teil des vorliegenden Planbereiches entlang der Sindelfinger Straße und Hohewartstraße ist momentan als Gewerbegebiet festgesetzt und wird von Gewerbebetrieben genutzt.

Südlich und nördlich der Gewerbeflächen entstanden im Laufe der letzten Jahrzehnte Wohn- und Mischgebiete. Im heutigen Zustand ragt somit ein Gewerbegebiet keilförmig in ein Wohn- bzw. Mischgebiet hinein. Der Zustand ist nach heutigen planungsrechtlichen Maßstäben kritisch zu hinterfragen.

Mittelfristiges Ziel der Gemeinde ist nun, wo immer wirtschaftlich möglich und baurechtlich machbar, Gewerbebetriebe auszusiedeln und die Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Den ansässigen Gewerbetreibenden sollen soweit möglich Flächen angeboten werden, sodass eine Umsiedlung wirtschaftlich und logistisch umsetzbar ist. Die Umsetzung der Planung im Plangebiet obliegt grundsätzlich den derzeitigen Eigentümern.

Für das Flurstück Nr. 3122/7 liegen zudem konkrete Planungen vor, welche die Errichtung eines Wohnhauses vorsehen. Dies ist aufgrund der aktuellen Rechtsgrundlage (eingeschränktes Gewerbegebiet) demnach nicht umsetzbar.

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart hat mehrere Konzepte erarbeitet, die die künftigen städtebaulichen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes darstellen.

Der Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet noch Gewerbliche Baufläche vor. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben, soll aber entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB berichtigt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,96 ha (ca. 9.662 m<sup>2</sup>). Der Gemeinderat der Gemeinde Steinenbronn hat daher am xx.xx.2025 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II – 1. Änderung“ und der gleichzeitigen Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften gefasst.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

## **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

### 1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan sollen innerörtliche, gewerbliche Flächen einer Wohnnutzung innerhalb der bebauten Ortslage zugeführt werden und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

### 2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Sindelfinger Straße – Hohewartstraße I und II“ - 1. Änderung umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 9.660 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Grundfläche umfasst ca. 3.106 m<sup>2</sup> und liegt auch unter dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

### 3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

### 4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

### 5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

### 6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet. Eine frühzeitige Unterrichtung wird zusätzlich durchgeführt.

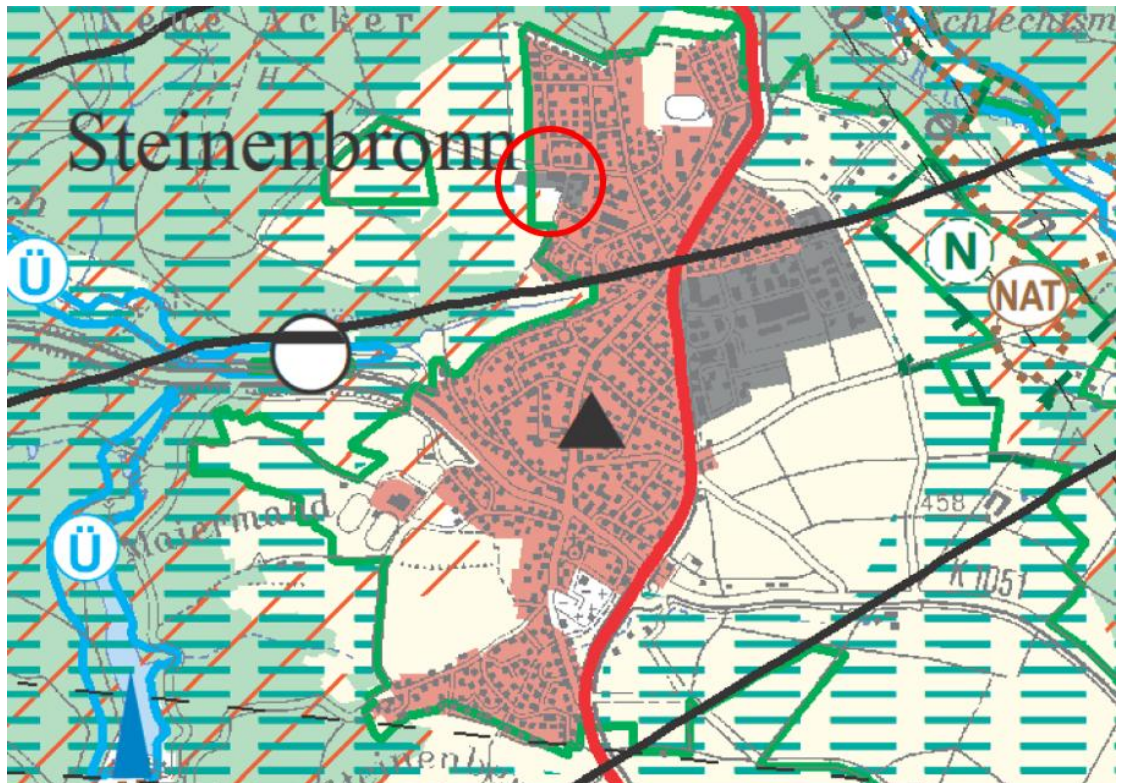
## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009, verbindlich seit dem 28.04.2023, wird Steinenbronn als im „Verdichtungsraum“ liegend als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ dargestellt. Das Plangebiet wird vorwiegend als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtlich) im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart ausgewiesen.

Die Vorgaben des Regionalplans hinsichtlich der Bruttomindestwohndichte für Steinenbronn betragen 55 Einwohner / Hektar; (PS 2.4.0.8 (Z)) und sind entsprechend bei der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,96 ha. In den von Baldauf Architekten und Stadtplaner erarbeiteten Konzepten wird eine Anzahl von 71 Wohneinheiten im Plangebiet des Bebauungsplans dargestellt. Legt man die durchschnittliche Haushaltsgröße des Landes Baden-Württemberg von 2011 mit dem Wert von 2,3 Personen je Haushalt (Statistisches Landesamt) zugrunde, so entsteht eine Bruttomindestwohndichte von ca. 156 Einwohner / Hektar.



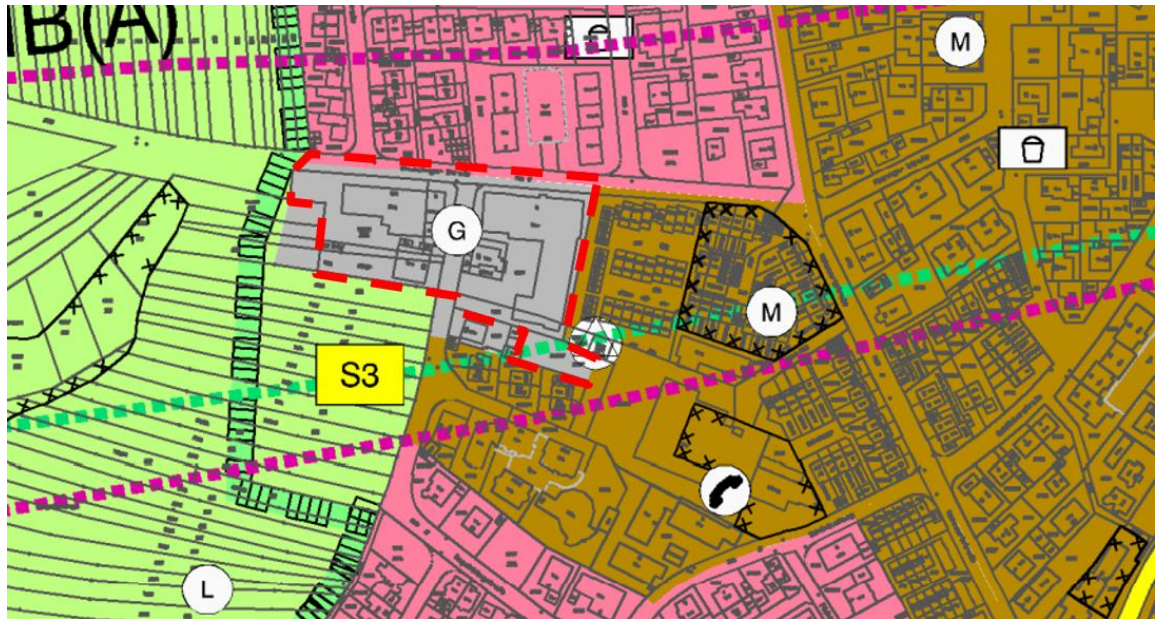
**Abbildung 1:** Darstellung Steinenbronn in der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn, bekanntgemacht am 21./22.02.2019, ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung gesichert.





**Abbildung 2:** Auszug aus dem „Flächennutzungsplan 2030“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn, mit Plangebiet (schwarz)

### 3.3 Bebauungspläne

Das östliche Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“, rechtsverbindlich seit dem 12.07.2006.

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans, östlich der Kegelsklingstraße, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Obere neue Äcker“ 2. Änderung, nördlich angrenzend.

Der nord-östliche Teilbereich (Flurstücke 3120 / 3124 / 3124/1) ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 Meter. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, zulässig sind alle Dachformen.

Der nord-östliche Teilbereich wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW vom süd-östlichen Teilbereich abgetrennt.

Der süd-östliche Teilbereich (Flurstück 3122/7) ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Als Maß der Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 Meter. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind alle Dachformen. Im südlichen Bereich befindet sich ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 3122/1-/3-/5 und 7.

Angrenzend im Osten und Süden ist ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Es sind geneigte Dächer zulässig, die Gebäude dürfen maximal 11,0 Meter hoch sein. Im Süd-Osten ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 Meter festgesetzt.

Im Süd-Westen (Flurstück 3122) ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 Meter. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind alle Dachformen.



**Abbildung 3:** Bebauungsplan: Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II, rechtsverbindlich seit dem 12.07.2006

Angrenzend im Nord-Osten setzt der Bebauungsplan „Obere neue Äcker“, rechtsverbindlich seit dem 06.05.1965, ein Reines Wohngebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldächern mit 28° bis 30° fest.

Angrenzend im Nord-Westen setzt die 2. Änderung von „Obere neue Äcker II“, rechtsverbindlich seit dem 15.02.1969, westlich der Hohenheimer Straße ein Reines Wohngebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 30°, im östlichen Teilbereich östlich der Hohenheimer Straße ein Reines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und Flachdach fest.

### 3.4 Bauschutzbereich / Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens 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.



### 3.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Westlich angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (grün), süd-westlich ein Offenlandbiotop (Magenta) und vereinzelte Streuobstbestände (Punkt, Grün) anhand der Fernerkundung der LUBW.



**Abbildung 4:** Schutzgebiete, Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 05.12.2024

Es sind keine Überflutungsflächen hinsichtlich Hochwasser im oder angrenzenden zum Gebiet vorhanden.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Steinenbronn liegt am Schnittpunkt der Landesstraße L 1208 (Stuttgart-Tübingen) mit der Kreisstraße K 1051 (Steinenbronn-Schönaich). Schönaich befindet sich in ca. 5 km Entfernung, Echterdingen in ca. 6 km.

Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 8 km (Luftlinie).

Steinenbronn im Kreis Böblingen, angebunden an die Region Mittlerer Neckar ist eine liebens- und lebenswerte Gemeinde im Grünen und liegt am Rande des Naturparks Schönbuch. Ein Anziehungspunkt für Familie und Freizeit.





Abbildung 5: Luftbild, Quelle: Google, Kartendaten © 2025

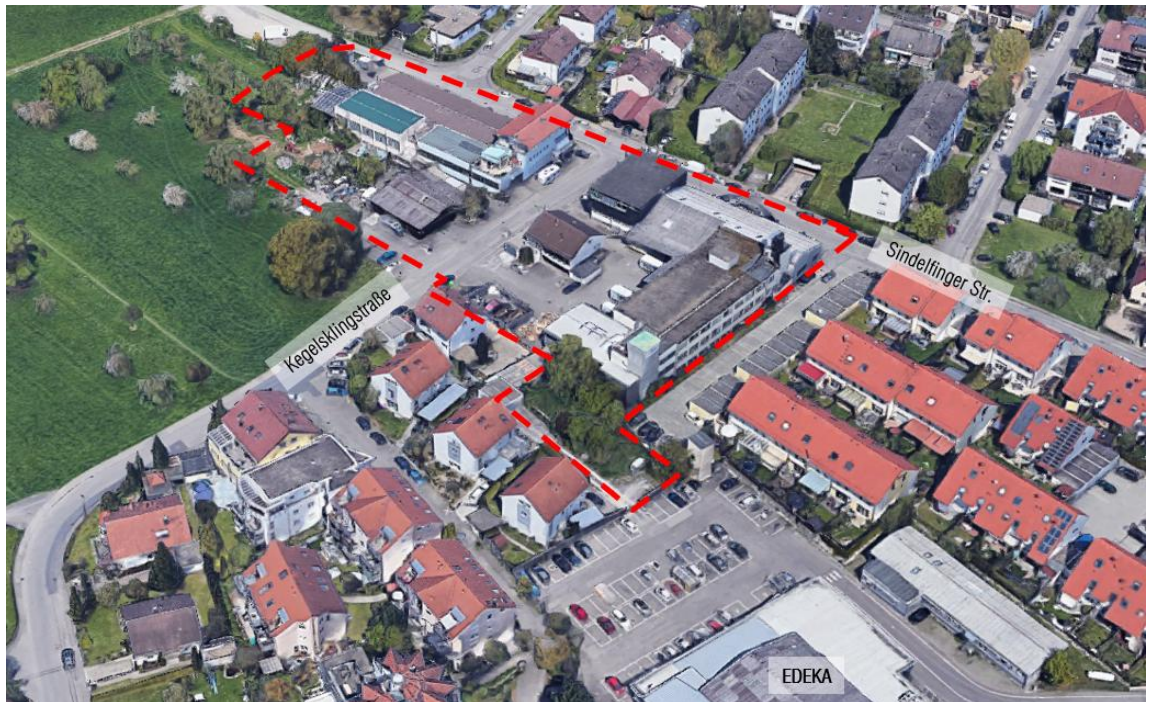
## 4.2 Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im nord-westlichen Siedlungsbereich von Steinenbronn an der Sindelfinger Straße, die Steinenbronn mit Schönauich und Waldenbuch verbindet.

Der größte Teil des Grundstückes wird heutzutage als Gewerbefläche genutzt. Der östliche Betrieb ist ein Küchenmöbelgeschäft, welcher aus mehrstöckigen Produktionshallen, Garagenbauten und einzelnen wie zusammenhängenden Gebäuden besteht. Der westliche Betrieb ist ein Maschinenbaubetrieb. Dieser besteht aus einem dreistöckigen Gebäude an der Einmündung Sindelfinger Straße / Kegelsklingstraße sowie weiteren Hallen und Schuppenbauten.

Das Grundstück 3122/7 im süd-östlichen Bereich ist unbebaut. Das Grundstück wird über den Parkplatz des EDEKA-Marktes erschlossen. Dies ist bisher planungsrechtlich über Geh- und Fahrrechte gesichert. Dies bleibt bestehen.

Süd-Östlich befindet sich ein EDEKA-Markt.



**Abbildung 6:** Schrägluftbild des Plangebietes. Luftbild, Quelle: Google, Kartendaten © 2024

### 4.3 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Lärmschutzbereiches nach Fluglärmgesetz (FluLärmG). Die Lärmpegel im Plangebiet betragen gemittelt über 24 h 55 bis 59 dB(A).

Die Landesregierung hat den Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 FluLärmG durch Rechtsverordnung vom 20.12.2010 (GBl. 2010, 1126) festgesetzt. Danach liegt das künftige Plangebiet des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ teilweise in der Tag-Schutzzone 2 und vollständig in der Nacht-Schutzzone.

Nach § 5 Abs. 2 FluLärmG dürfen in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs von Flugplätzen Wohnungen nicht errichtet werden.

Gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 FluLärmG gibt es die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, die auch eine Wohnnutzung zulassen, ohne dass der Planvollzug mit den Bauverböten des § 5 FluLärmG kollidiert. Auf der Grundlage dieser Regelungen können die Gemeinden Wohnungen noch nachträglich in bestehende Tag-Schutzzone 1 und Nacht-Schutzzone hineinplanen (Ekart/Heß, FluLärmG, 2019, § 5 Rn. 19).

---

Auszug FluLärmG, § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6:

*(2) In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.*

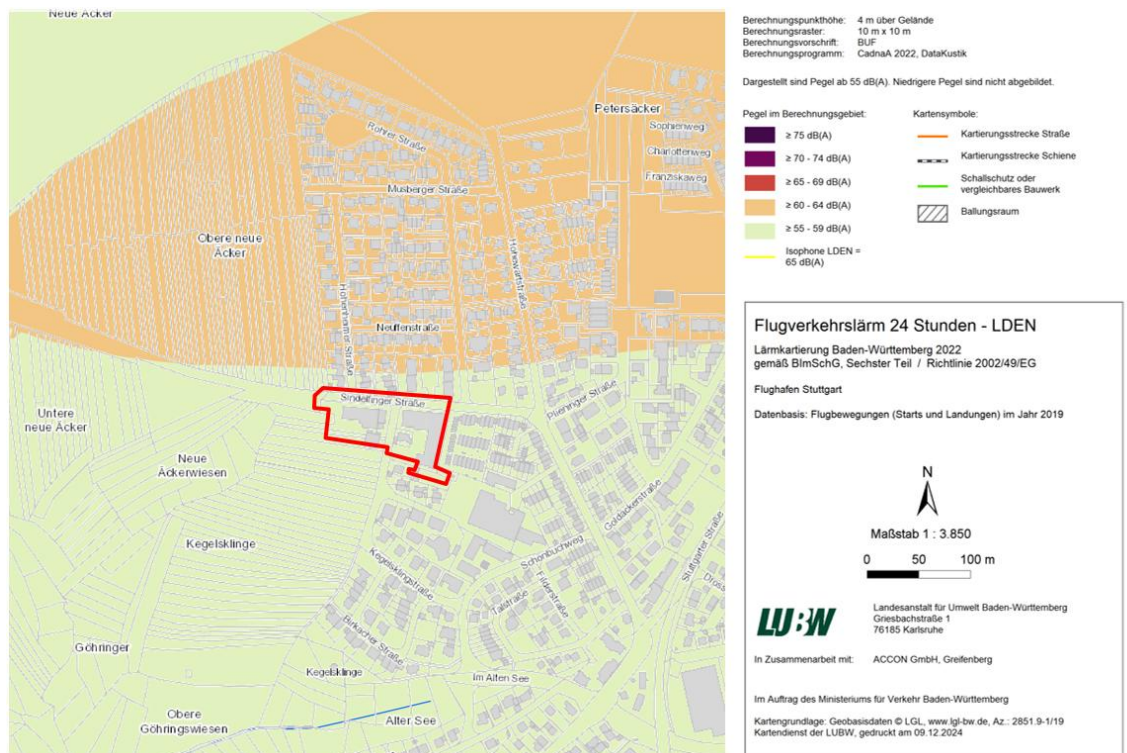
*(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von  
[...]*



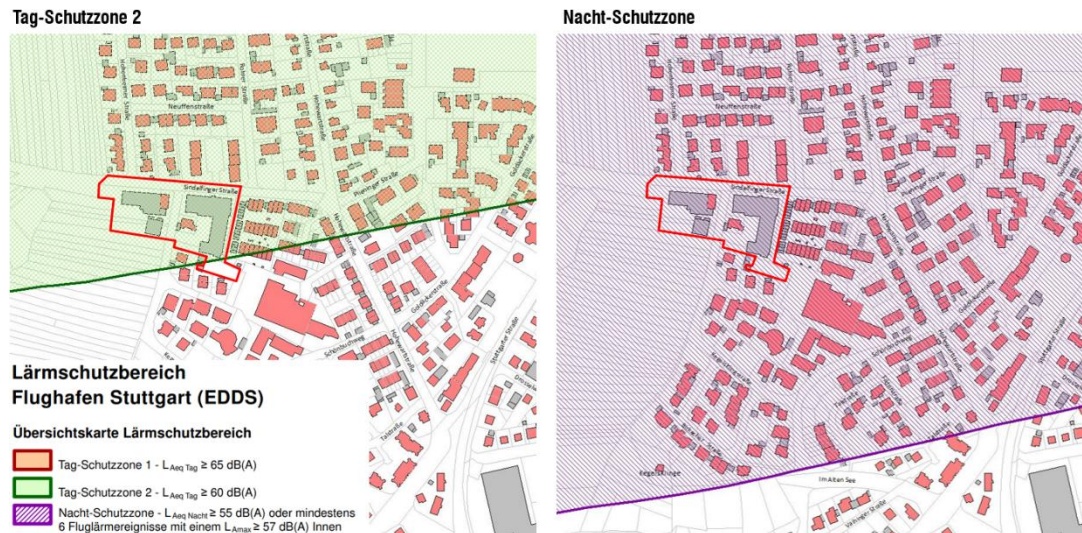
6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Die Zulassung von Wohnnutzung in diesem Bereich ist als Anpassung bestehender Ortsteile mit Wohnbebauung gedeckt.

Die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen werden berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Einschätzung dem Bebauungsplan beigelegt.



**Abbildung 7:** Ausschnitt Flugverkehrslärm 24 Stunden LDEN, Lärmkartierung BaWü 2022 mit Plangebiet



**Abbildung 8:** Auszug Schallschutzprogramm Flughafen Stuttgart (Quelle: <https://www.schallschutzprogramm-flughafen-stuttgart.de/>, abgerufen am 09.01.2025)

## 5 Planerisches Konzept

Zur Qualifizierung der verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten hat das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart verschiedene Variante entwickelt, wie sich der Ortsteil weiterentwickeln kann.

Die Anfangsüberlegungen bezogen außerhalb des Bebauungsplangebietes noch eine süd-westliche Fläche am Ortsrand mit ein. Aufgrund des Fluglärmgesetzes ist die Entwicklung dieser Fläche jedoch nicht zulässig. Mittlerweile wurde der Geltungsbereich auf den Bebauungsplan „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ - 1. Änderung reduziert.

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



## "Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II" - 1. Änderung



**Abbildung 9:** Auszug Varianten von Baldauf Architekten und Stadtplaner vom 22.01.2024, Geltungsbereich des Bebauungsplans in Rot

Die Variante I sieht östlich der Kegelsklingstraße Reihenhäuser mit zwei Stockwerken plus Satteldachgeschoss vor, während der westliche Teilbereich in seinem Bestand erhalten werden soll. Die Stellplätze werden entlang der Kegelsklingstraße organisiert.

Variante II stellt östlich der Kegelsklingstraße mehrere um einen Hof organisierte Mehrfamilienhäuser mit drei Stockwerken plus Satteldachgeschoss und zudem eine angepasste Fortsetzung dieses Bautypus als Nachnutzungsoption auf die westlich angrenzende Fläche dar. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen verortet.

In der Variante III werden Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit begrünten Flachdächern um einen Hof organisiert. Die Stockwerkzahl soll von zwei bis drei variieren, ein Dachgeschoss ist immer vorgesehen. Ein ähnlicher Typus inklusive Anordnung ist im Osten dargestellt. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen verortet.

Variante IV ist ähnlich wie Variante III, im östlichen Bereich sind statt Gebäuden mit Flachdach Satteldächer geplant.

In allen Varianten wird im südlichen Teilbereich (Bereich D in III und IV) ein Gebäude mit Satteldach dargestellt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung des Baublocks. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den EDEKA-Parkplatz. Die in den Varianten II, III und IV dargestellte Stichstraße ist optional, auf Privatgrundstück und wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die Erschließung der neuen Wohngebäude erfolgt über die Bestandsstraßen Kegelsklingstraße, Sindelfinger Straße und Hohewartstraße.

Die verschiedenen Varianten stellen eine Entwicklungsmöglichkeit dar. Verschiedene Bautypen mit unterschiedlichen Höhen sind möglich. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan keine Gebäudetypologien festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen. Nur die offene Bauweise wird festgesetzt, um die Baukörper in ihrer Länge einzufangen, sodass das Einfügen und die Verträglichkeit in die Umgebung gewahrt bleibt.

Die in den Varianten II, III und IV errechnete Zahl der Wohneinheiten beträgt 71. Die berechnete Bruttowohndichte beträgt bei einem Wert von 2,3 Personen pro Haushalt ca. 156 Einwohner / Hektar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäudehöhe ist eine höhere Anzahl an Wohneinheiten theoretisch möglich.

## 6 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bisher bereits baulich genutzt wurde, sind alle Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden. An diese kann angeschlossen werden.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

### 7.1 Artenschutz

In der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung B-Plan „Sindelfinger-Straße/Hohewartstraße“ – Neuaufstellung von HPC AG, Rottenburg a.N., vom 11.04.2024 wurden zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes die mittlerweile verworfenen Flächen im Westen des Ortsteiles mitbehandelt.

Die für den Bebauungsplan relevanten Informationen sind somit die Ergebnisse für die in der Relevanzprüfung als „Konversionsflächen 1 bis 3“ bezeichneten Flächen.

Konversionsfläche (1): Flst-Nr. 3120, 3124, 3124/1

Bei der Fläche handelt es sich um eine bereits weitgehend versiegelte und bebaute Gewerbefläche. Im Bereich der Gebäudefassaden ist ein Vorkommen von Fledermäusen in deren Tagesverstecken sowie von gebäudebrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. In den östlichen und südlichen Randbereichen des Grundstücks ist angesichts der vorgefundenen Habitatstrukturen zudem ein Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen. Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG daher für genannte Arten(-gruppen) im Zuge des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden.

Es werden folgende **Maßnahmen empfohlen**:

- Vorsorgliche Anbringung von Ersatzquartieren:
  - 6 x Spaltenkästen für Fledermäuse
- Beschränkung des Abrisszeitraums:

Zum Schutz von in den Gebäudefassaden potenziell ruhenden Fledermäusen ist ein geeigneter Zeitraum für die Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse einzuhalten. Hierfür wird der Zeitraum zwischen November und Februar empfohlen. Falls genannter Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die Gebäude bei warmer Witterung (Temp. > 15 Grad Celsius) zu entfernen, um eine Flucht potenziell im Bereich der Fassaden ruhender Individuen zu ermöglichen. Der genannte Zeitraum liegt des Weiteren

außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern und dient somit auch dem Schutz dieser Vogelarten.

- Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Artengruppe der Vögel,
- Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Zauneidechse.

#### Konversionsfläche (2): Flst-Nr. 3122/7

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bereits weitgehend (teil-)versiegelte bzw. bebaute Fläche mit geringem Grünflächenanteil. Es bietet kein bzw. ein lediglich sehr begrenztes Habitatpotenzial für die im großräumigen Gebiet erwarteten Arten bzw. Artengruppen. Im Falle einer möglichen Bebauung ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu rechnen. Vertiefende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

#### Konversionsfläche (3): Flst-Nr. 3112/1, Teilflächen 3111 und 3112/3

Bei der Fläche handelt es sich um eine bereits großflächig versiegelte bzw. bebaute Gewerbefläche. Im Bereich der Gebäudefassaden und insbesondere im Bereich des Holzschuppens ist ein Vorkommen von Fledermäusen sowie von gebäudebrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. In den südlichen und westlichen Randbereichen des Grundstücks ist angesichts der vorgefundenen Habitatstrukturen zudem ein Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen. Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG daher für genannte Arten(-gruppen) im Zuge des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden.

Es werden folgende **Maßnahmen empfohlen**:

- Durchführung einer Gebäudekontrolle (insb. Holzschuppen) zur Überprüfung des möglichen Vorkommens von Fledermäusen,
- Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Artengruppe der Vögel,
- Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Zauneidechse.

## 7.2 Schallimmissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan zum Verfahrensstand Entwurf beigelegt.

# 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Der Bebauungsplan verhindert die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes von einem ehemaligen Gewerbegebiet (eingeschränkt) werden zudem die Emissionen auf die umliegenden Wohngebiete verringert. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Fluglärmbereichs müssen zudem erweiterte Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die Lebensqualität in den Wohngebäuden steigert sich somit.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits als gewerbliche Fläche geprägt. Die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung untersucht. Hierauf wird verwiesen.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima gering. Die Umgebung ist durch eine Bebauung mit Wohngebäuden und vereinzelte gewerblichen Bauten geprägt.

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.



### Schutzgut Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

### Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

## 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Somit steht die **Wohnnutzung** im Vordergrund der geplanten Nutzungen. Zudem besteht konkreter Bedarf für die Errichtung von Wohnbebauung. Dieses ist in anderen Baugebieten aufgrund der Nutzungsmischung nicht ohne weiteres zulässig.

**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind grundsätzlich wohnverträglich und sollen die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken.

Die der **Versorgung des Gebiets dienende Anlagen wie Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe** werden ausgeschlossen, da diese an dieser Stelle derzeit nicht vorgesehen sind. Der Ortskern mit einem entsprechenden Angebot befindet sich unweit des Plangebietes.

Auf Grund der Lage des Plangebietes, welches von Wohnbebauung umgeben ist, sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** und **Anlagen für Verwaltung** nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig, da diese nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung eines Wohngebietes entsprechen. Diese Nutzungen sind in den anderen Bestandsgebieten Steinenbronn sowie im Ortskern zulässig.

**Gartenbaubetriebe** haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Diese entsprechen nicht der ortstypischen Charakteristik der näheren Umgebung. **Tankstellen** verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoff-

fen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der notwendige Bedarf kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden. Aus diesen Gründen werden **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** ausgeschlossen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen berücksichtigen einen angemessenen Übergang zur baulichen Struktur in der angrenzenden Nachbarschaft.

### A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4). Aufgrund der innerörtlichen Lage und dem Ziel einer qualitätvollen Nachverdichtung ist dieses Maß städtebaulich verträglich und angemessen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden hierdurch nicht ausgelöst. Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, basierend auf den dargestellten Varianten, ist zudem mit der festgesetzten GRZ möglich.

Um den Bau von Tiefgaragen, Kellerräumen, Abstellräumen und sonstigen Nebenräumen zu unterstützen und zu ermöglichen, werden für diese größere Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen. Durch die Festsetzung der Begrünung der Tiefgaragen kann eine weitere Überschreitung (GRZ 0,8 anstatt max. 0,6 nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ausgeglichen werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht den dargestellten Varianten. Die Vollgeschossezahl der Umgebung, zwei bis drei, wird berücksichtigt. Aufgrund der Zielsetzung Wohnraum zu schaffen wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das südliche Baufenster. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt, da sich dieses Baufenster in die südliche Umgebungsbebauung einfügen soll, die in diesem Bereich zwei Vollgeschosse hat.

### A2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen entspricht den dargestellten Varianten. Die Gebäudehöhe der Umgebung wird berücksichtigt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist so festgesetzt, dass, angenommen bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0 Metern, sowohl bei Gebäuden mit Flachdächern als auch bei Gebäuden mit Satteldach ein Dachgeschoss möglich ist.

Zum Beispiel sind in den Bereichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 Metern drei Vollgeschosse zulässig. Unter Annahme der 3,0 Meter pro Vollgeschoss ist in diesem Fall ist ein Dachgeschoss im vierten Geschoss (i.V.m. LBO-BW) bei einer Höhe von 2,3 Meter über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses möglich.

Die flächenmäßig verringerten Dachgeschosse ermöglichen ein erweitertes Wohnraumangebot und fügen sich durch verringerte Kubatur dennoch in die Umgebung ein.

Eine Ausnahme bildet das südliche Baufenster. Hier wird die Höhe der baulichen Anlagen an die südliche Umgebungsbebauung angepasst, die in diesem Bereich durchgehend weniger hoch ist. So fügt sich dieses zukünftige Gebäude in seine nähere Umgebung ein und bildet eine homogene Gebäudegruppe.

Haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 1,5 Meter über die Dachfläche hinausreichen.

## **A3 Bauweise**

Entsprechend dem baulichen Konzept infolge der Varianten wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese lässt Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zu. Dies entspricht zudem der Umgebungsbebauung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese wird großzügig festgesetzt. Die dargestellten Varianten sind innerhalb der Baugrenzen umsetzbar und ermöglichen darüber hinaus eine flexible Bebauung der Grundstücke.

### **A4.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

Die Errichtung von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient der optimalen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück und soll den öffentlichen Straßenraum schonen.

Tiefgaragen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Diese ist ausreichend groß festgesetzt, sodass die Errichtung funktional umsetzbar ist.

### **A4.2 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut wird. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßen- und Landschaftsraum beitragen.

## **A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden, öffentlichen Straßenräume.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Entsprechend den gesetzlichen Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Vorfluter einzuleiten. Das öffentliche Kanalisationsnetz sieht bisher keine getrennte Führung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser vor, sodass nur die Einleitung in das bestehende Mischwassersystem zur Verfügung steht. Auf dem Privatgrundstück selbst, wird das Wasser getrennt geführt. Um die Menge des abfließenden Wassers in die Mischwasserkanalisation jedoch zu minimieren, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über die Dachbegrünung zurückgehalten werden muss. Der Nachweis des Rückhaltevolumens der Dachbegrünung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Sollte das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung nicht ausreichen, sind Zisternen zur Zwischenspeicherung umzusetzen.

Da bei Satteldächern keine Dachbegrünung festgesetzt ist, sind Zisternen oder Versickerungsmulden zur Zwischenspeicherung umzusetzen.

### **A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Wege hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A6.3 Begrünung der Dächer**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.



## **A6.4 Tiefgaragenbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Fläche am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Tiefgaragen speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Zudem besteht die Möglichkeit, die begrünten Tiefgaragen als Hofbereiche zu nutzen.

## **A6.5 Außenbeleuchtung**

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen und trägt damit zum Schutz der Fauna bei.

## **A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragene Fläche Geh- und Fahrrecht sichert die Erschließung angeschlossenen Flurstücke.

## **A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A8.1 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Pflanzfestsetzungen dient zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und ökologischen Belangen. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch entgegen gewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

# 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachform / Dachneigung

Eine Dachform und eine Dachneigung ist in den nördlichen Teilbereichen nicht festgesetzt. Dies soll die flexible Ausgestaltung der Grundstücke ermöglichen und den Wünschen der künftigen Eigentümer entsprechen.

Im südlichen Teilbereich ist ein Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 45° festgesetzt. Aufgrund der Zugehörigkeit des Baufeldes zum südlichen angrenzenden Wohngebiet, in welchem sich das Baufenster aufgrund der heutigen Freifläche befindet, wird ein Satteldach festgesetzt. Dies entspricht dem südlichen Wohngebiet, wahrt den Ortsbildcharakter und somit fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein.

### B1.2 Dachdeckung

Die geneigten Dachflächen sollen mit roten oder rotbraunen Dachziegeln und Dachsteinen errichtet werden, da die angrenzenden Gebäude mit Satteldächern die gleiche Farbgebung aufweisen und sich das Gebäude auf diese Weise optisch in die nähere Umgebung einfügt.

### B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Umgebung ortstypisch sind.

## B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B2.1 Einfriedungen

Die Regelung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

### **B3 Stellplatzverpflichtung**

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

### **B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn es in Zisternen zurückgehalten wird, gedrosselt an die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Zur Bemessung der Speichergröße werden hierzu Vorgaben gemacht.

## **11 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.663 qm (0,97 ha), davon werden ca. 7.764 qm ha als Allgemeines Wohngebiet und 1.899 qm als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **12 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Grundstückseigentümer. Bodenordnende Maßnahmen und Folgeverfahren sind nicht notwendig.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Steinenbronn, den xx.xx.2025

.....  
Ronny Habakuk,  
Bürgermeister