

## **Textteil zum**

# **Bebauungsplan "Maurer III"**

## **Rechtsgrundlagen**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. 1 S.3316) mit Wirkung vom 01.01.2007.
- 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)**

**GE<sup>E</sup>** = **Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)** Weitere Unterteilung in E1 bis E7.2 siehe Ziffer 9.

(GE<sup>E1</sup> bis GE<sup>E7.2</sup> siehe Ziffer 9.)

Zulässig sind Gewerbebetriebe, welche der Lärmkontingentierung entsprechen.

Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen und nach Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nach Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Lagerplätze sind nur im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Erstellung eines Betriebsgebäudes zulässig und sind flächenmäßig dem Betrieb unterzuordnen, d.h. die Größe der Lagerfläche darf maximal 50% der überbauten Fläche betragen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung pro Gewerbegrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet in einem zusammenhängenden Gebäude erstellt wird. Die Wohnfläche darf dabei 15% der Grundstücksfläche und maximal 180 m<sup>2</sup>, sowie eine Wohneinheit nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) zugelassen werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

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

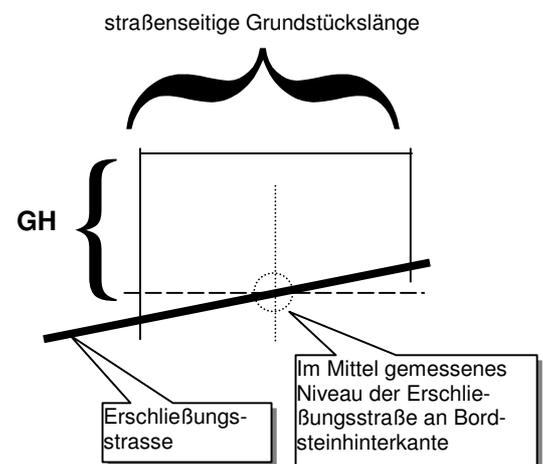
0,8 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb.

2,2 = Geschoßflächenzahl – siehe Planeinschrieb

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

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich auf die Bezugshöhe und nach der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>). Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als Bezugshöhe gilt das im Mittel gemessene Niveau der Erschließungsstraße bezogen auf die straßenseitige Grundstückslänge (siehe nebenstehende Skizze). Bei mehreren angrenzenden Straßen wird das höchste ermittelte Niveau zugrunde gelegt.



### 2.3 Ausnahmen für technische Aufbauten (§16 Abs. 1.4 und 6 BauNVO)

Notwendige technische *Einrichtungen und Anlagen* können bis 2m Höhe auf der gesamten Fläche und bis 4m Höhe auf 1/3 des darunter liegenden Geschosses errichtet werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestuft sind.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### 4. Ein- und Ausfahrten zu Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Pro Grundstück sind bis zu zwei Grundstückszufahrten über öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen auf einer Gesamtlänge von je maximal 10 m zulässig.

#### 5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

##### 6.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

###### a) Grundsätzliche Regelungen

Im gesamten Baugebiet sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die ausgewiesenen Pflanzgebote werden angerechnet. Die Pflanzqualität beträgt bei Bäumen mindestens 18/20 cm Stammumfang. Um die Bodenfunktionen im Bepflanzungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sind Pflanzflächen vor baubetriebsbedingten Beeinträchtigungen (z.B. Verdichtungen) zu schützen.

Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Es sind nur flachwurzelnnde Arten zulässig.

Die Maßnahmen dienen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

##### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus calleryana	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

##### Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingriffl. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Haselnuss	(Corylus avellana)

## b) Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

### Pfg1 und Pfg2: Flächenhaftes Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung

Durch die Eingrünung des Ortsrandes soll ein landschaftstypischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden. In den mit pfg1 gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 50% der Fläche mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen (Im Bereich des Leitungsrechtes beim PFG1 sind nur flachwurzelnde Arten zulässig). Entscheidend für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht. Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm. Die Pflege soll möglichst extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) erfolgen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Pfg1 ist öffentliche und Pfg2 private Fläche.

### Fassadenbegrünung

Zur offenen Landschaft und zum Ortsrand hin sind geschlossene Fassadenflächen zu mindestens 40 % mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) zu versehen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 4 m).

Vorschlagsliste Kletterpflanzen

(Etwa alle 4 m eine Pflanze)

#### Selbstklimmer

Parthenoc. tricusp.  
Hedera helix  
Parthenocissus quin.

Kletterwein  
Efeu  
Wilder Wein

#### Gerüstkletterpflanzen

Vitis vinifera  
Humulus lupulus  
Clematis montana  
Clematis vitalba  
Polygonum auberti  
Lonicera caprifolium  
Lonicera periclym.

Weinrebe  
Hopfen  
Berg-Waldrebe  
Gewöhnl. Waldrebe  
Knöterich  
Jelängerjelieber  
Waldgeißblatt

## c) Maßnahmen zur Durchgrünung

### Einzelbäume Straßenraumgestaltung

Im Bereich des Straßenraumes sind für den Straßenraum geeignete Laubbaumarten zu verwenden (siehe Vorschlagsliste). 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.

### Pfg 3 (Pflanzgebot zum Quartier GE<sup>E7</sup>)

Um den Anforderungen eines flexiblen Städtebaus gerecht zu werden, wurde das Baufester im Quartier GE<sup>E7</sup> gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan (Gewerbegebiet Maurer aus dem Jahr 1991) neu geordnet.

Im Zuge dessen wurde auch das Pflanzgebot an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Hierbei sind 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 40% dieser Freifläche sind mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Die Pflanzqualität beträgt bei Bäumen (gemäß der Pflanzenliste) mindestens 18/20 cm Stammumfang. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

#### d) Empfehlung Dachbegrünung

Dachbegrünung wird empfohlen. Der Substrataufbau muß zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen. Die Substratschicht für Dachbegrünungen sollte mindestens 10 cm betragen.

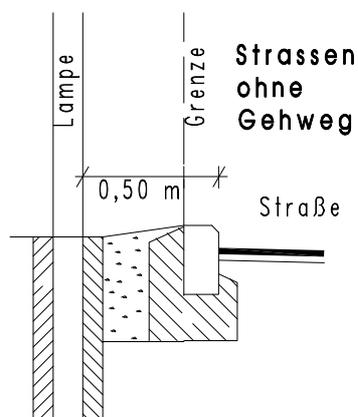
#### Vorschlagsliste für begrünte Flachdächer

Allium flavum		Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut	
Anthericum ramosum	Graslilie	
Carex humilis		Erdsegge
Dianthus carthusianorum		Karthäusernelke
Festuca rupicola		Schwengel
Festuca vivipara		Lebendgebärender Schwengel
Geranium sanguineum	Storchschnabel	
Helianthemum nummularium		Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut	
Melica ciliata		Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke	
Potentilla verna		Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle	
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	
Saponaria ocymoides	Seifenkraut	
Saxifraga Arten und Sorten		Steinbrech
Sedum acre		Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album		Schneepolster
Sedum reflexum		Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum	
Sempervivum tectorum	Dachwurz	
Teucrium chamaedrys	Gamander	
Thymus serpyllum	Thymian	

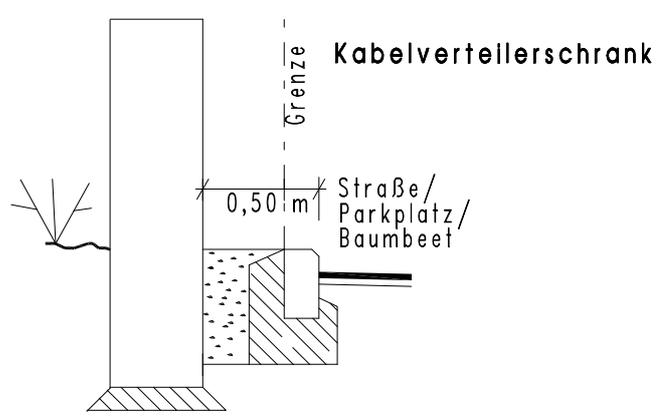
#### 7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, 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 nachfolgende Skizze).

##### SYSTEMSKIZZEN:



Seitlicher Sicherheitsraum gem. RAS-Q 96



Seitlicher Sicherheitsraum gem. RAS-Q 96

**8. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) 13 BauGB und § 74 (1) 5 LBO)**

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

**9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Max. zulässige Emissionen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft:

Fläche	tags	nachts	
GE <sup>E1</sup>	54	39	
GE <sup>E2</sup>	54	39	
GE <sup>E3</sup>	58	42	
GE <sup>E4</sup>	58	40	
GE <sup>E5</sup>	58	42	
GE <sup>E6.1</sup>	58	43	
GE <sup>E6.2</sup>	58	43	
GE <sup>E7.1</sup>	58	43	
GE <sup>E7.2</sup>	58	43	Alle Zahlenangaben in dB(A) m <sup>2</sup>

**PASSIVER LÄRMSCHUTZ:**

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden zusätzlich folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und größer sind neue Bauvorhaben nur zulässig, wenn die Außenbauteile, unter Berücksichtigung der angegebenen Lärmpegelbereiche, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Außerdem sind bei Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bei Schlafräumen gemäß VDI 2719 schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (ungünstigste Geschosslage):

LPB III:	61 bis 65 dB(A)
LPB IV	66 bis 70 dB(A)
LPB V	71 bis 75 dB(A)

Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchungen“ des Büro's BS Ingenieure, Ludwigsburg vom Dezember 2007 (Ergänzung vom März 2008) ist Grundlage für die obigen Festsetzungen und kann beim Bürgermeisteramt der Gemeinde Steinenbronn eingesehen werden

## **II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB**

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

#### **1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Bei Flachdächern bis 7 Grad Neigung wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen (siehe auch 6. c) der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die Substratschicht für die Dachbegrünung soll mind. 10 cm betragen.

Dachdeckungselemente, Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

#### **1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Bei Dachdeckungselementen sind nicht glänzende und nicht reflektierende Farbtöne zulässig.

#### **1.3 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und den dazwischenliegenden Flächen errichtet werden und die ausgeführte Wandhöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.

### **3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

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

### **5. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Straßen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen.

## 6. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,25 m nicht überschreiten, wobei Mauern nur bis zu einer Höhe von 1m zulässig sind. Zäune und Mauern bzw. tote Einfriedigungen sind zu mindestens 50 % mit Hecken oder / und Kletterpflanzen einzugrünen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für lebende Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der Pflanzenlisten Einfriedigungen zu verwenden. Zur freien Landschaft hin sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste Einfriedigungen "Naturnahe Hecken" zu verwenden. Auf das Nachbarschaftsrecht wird hingewiesen.

### 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

### Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Taxus baccata	Eibe
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball

## 7. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im gesamten Baugebiet sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

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 § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen.

## 8. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

LKW-Parkplätze, -Stellplätze/-Stauräume vor Garagen sind wasserundurchlässig zu befestigen (siehe III Hinweise 1.).

PKW-Parkplätze, -Stellplätze/-Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Bei Parkplätzen ist für PKW`s alle 5 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

#### **9. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)**

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu minimieren, sind zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen, Zisternen und Teiche empfohlen. Überläufe sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

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

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Bodenpassage<sup>1)</sup> - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

#### **10. Beleuchtungsanlagen**

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

#### **11. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 10. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

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

#### **1. Stellplätze:**

Parkplätze/Stellplätze/Stauräume vor Garagen für LKW sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird. Bei „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ nach DVGW Arbeitsblatt 101 können „offene“ Bauweisen erfolgen. Das Vorhandensein „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ ist nachzuweisen (Deckschichtenkartierung).

<sup>1)</sup> Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht

2. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
4. Vermeidung von Erdaushub
  - 4.1 Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sind bauliche, gestalterische oder planerische Maßnahmen vorzusehen (§ 74 Abs. 3 Satz 1 LBO).
  - 4.2 Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.
5. Minimierung der Neuversiegelung

Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten einer flächensparenden Bauweise, insbesondere für die Stellplatzanordnung, sind auszuschöpfen.

3. Hinweise zum Schutz des Bodens

Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

  - 5.1 Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist er nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 30 cm mächtig aufzutragen. Überschüssiger Oberboden ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertungsmöglichkeit zuzuführen. Die geplante Verwertung ist im Baugesuch nachzuweisen.
  - 5.2 Eingedretene Verdichtungen aufgrund des Baubetriebs im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
  - 5.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und /oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
6. Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, sind beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
7. Aus dem hydrogeologischen Baugrundgutachten für das Baugebiet ist ersichtlich, dass im westlichen Teil der Planungsfläche Schichtwasser bei ca. 3,70 Meter unter Gelände anfällt. Sollten im westlichen Teil des Planungsgebietes Gebäude mit einem Untergeschoss geplant werden, ist das Schichtwasservorkommen zu berücksichtigen. In diesem Fall ist eine genauere bauwerksbezogene Baugrunduntersuchung zu empfehlen.
8. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

9. Es wird empfohlen, Dachrinnen und Fallrohre, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nur in Kunststoff oder kunststoffbeschichteter Ausführung zu verwenden.
10. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
11. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen oder organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
12. Auf dem Flst. 2620/1 befindet sich eine Lagehalle. Wird diese im Zusammenhang mit der Neubebauung des Grundstücks abgebrochen, ist eine Begutachtung hinsichtlich möglicher Verunreinigungen vorzunehmen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung können Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
13. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.
14. Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder Niederdrucklampen).
15. Das Plangebiet liegt in der seismischen Zone 2 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).
16. Das Bebauungsplangebiet liegt im technischen Anlagenschutzbereich der Radaranlage Stuttgart/Weidacher Höhe. Alle nach Osten gerichteten Fassaden können zu Störungen der Radaranlage führen. Auf metallische Fassadenausführungen in Richtung Osten sollte verzichtet werden, um Störungen der Radaranlage zu vermeiden. Gemäß § 18 a LuftVG ist die Deutsche Flugsicherung GmbH, Postfach 1243, 63202 Langen, im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.
17. Das Planungsgebiet liegt im Fluglärmbereich für den Flughafen Stuttgart. Das Baugebiet unterliegt einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 64 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABI. v. 30.9.1993, S. 1042).
18. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs.3 Nr. 2a) LuftVG wird durch die Bauvorhaben überschritten. Sofern im Bebauungsplangebiet Bau- und Mobilkräne sowie Betonpumpen und andere Hebezeuge, die eine Höhe von 477,00 m ü. NN überschreiten, aufgestellt werden, ist eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG i.V.m. § 12 LuftVG erforderlich.
19. **FLUGLÄRMSCHUTZ:**  
Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es liegt jedoch in der westlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 63 dB(A) bis ca. 65 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABI. v. 30.9.1993, S. 1042).  
Auf die „Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 14. November 2000 (veröffentlicht im GABI. v. 20.12.2000, S. 430) wird verwiesen.

## IV. Verfahrensvermerke

- |   |     |                                |
|---|-----|--------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch GR  | am  | 15.03.2005                     |
| Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch GR   | am  | 31.01.2006                     |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 5        | am  | 02.02.2006                     |
| 3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte<br>in Form einer Planauflage                 | vom | 13.02.2006                     |
|   | bis | 13.03.2006                     |
| 4. Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB   | vom | 13.02.2006                     |
|   | bis | 13.03.2006                     |
| 5. Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss<br>gem. § 3 (2) BauGB durch GR                | am  | 04.12.2007                     |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung<br>gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt | am  | 13.12.2007                     |
| 7. Öffentliche Auslegung  | vom | 27.12.2007                     |
|   | bis | 28.01.2008 (je einschließlich) |
| 8. Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB<br>durch GR                                | am  | 06.05.2008                     |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung<br>gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt | am  | 08.05.2008                     |
| 10. Öffentliche Auslegung   | vom | 19.05.2008                     |
|   | bis | 24.06.2008 (je einschließlich) |
| 11. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch GR  | am  | 22.07.2008                     |
| 12. Ortsübliche Bekanntmachung<br>gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt                         | am  | 24.07.2008                     |
| 13. In Kraft getreten   | am  | 24.07.2008                     |

Gefertigt:  
Pforzheim, den 22.07.2008



Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 22.07.2008 zum Ausdruck kommt, überein.

Steinenbronn, den .....

Johann Singer  
Bürgermeister