

Gemeinde Steinenbronn

Kreis Böblingen

BEBAUUNGSPLAN und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Seestraße/Tübinger Straße“

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Pflanzliste

TEXTTEIL

Aufgestellt: GK
Stuttgart, den 29.06.2021/30.08.2021

die **STEG**

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl.I.S 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1807)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl 1991, I S. 58) zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

A.3.1.1 *Mischgebiet* (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) 1 BauNVO sind nicht zugelassen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.1.2 *Sondergebiet Seniorenzentrum (§ 11 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Einrichtungen für Seniorenwohnen und Seniorenpflege mit allen notwendigen Nebeneinrichtungen
2. Verwaltungsgebäude für Seniorenzentrum
3. Café/Bistro
4. Einrichtungen für medizinische Versorgung

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen.

A.3.2.1 *GRZ (Grundflächenzahl)*

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb. Entsprechend § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen wie Garagen, Stellplätze, etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

A.3.2.2 *Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximale Gebäudehöhe bei Flach- und Pultdächern und die maximale Firsthöhe bei Satteldächern. (siehe Planeinschrieb)

Sie wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem First bzw. der Oberkante Attika.

Die Bezugshöhe errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der angrenzenden Straßenhöhen an beiden Gebäudeecken. Sollte zwischen Baugrundstück und Straße ein Gehweg verlaufen, so ist diese Gehwegshöhe bei der Berechnung zugrunde zu legen.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach um 1,0m überschreiten.

A.3.2.3 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sowie An- und Vorbauten für Wohn- und Lagerzwecke kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)

a: abweichende Bauweise (siehe Planeinschrieb). Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge von 65 m zulässig.

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

-siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Die Stellung der Gebäude ist entsprechend den eingetragenen Hauptfirstrichtungen auszurichten.

Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

MI-Gebiet:

Offene und überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sondergebiet:

Tiefgaragen und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte und offene Stellplätze sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.3.6 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) 5 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

A.3.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

A.3.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Straßen, Gehwege (siehe Planeinschrieb). Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

A.3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.3.8.1 Beläge von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

A.3.8.2 Zisternen

Soweit keine Rückhaltung durch Dachbegrünung erzielt werden kann und soweit keine Versickerung des Regenwassers möglich ist, sind auf den Baugrundstücken zur Sammlung von Oberflächenwasser Zisternen als Retentionszisternen mit zwangsenteertem Teilvolumen von 1,5 cbm pro 100 qm Au aber mind. 3 cbm herzustellen.

Der Überlauf ist im Trennsystem vorzusehen und kann an das allgemeine Kanalsystem angeschlossen werden.

A.3.8.3 Solaranlagen/Photovoltaikanlagen

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes ist die Erstellung von Solar- bzw. PV-Anlagen zulässig.

A.3.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen (z.B. Natrium-Dampf lampen) zu verwenden.

A.3.8.5 Vogelschutzglas

Außenfassaden sind vogelschlagsicher zu gestalten.

A.3.8.6 *Artenschutzmaßnahme*

Baufeldbereinigung

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01.11. – 28./29.02 zulässig. Die Rodung von Bäumen ist nur im Zeitraum vom 01.10. – 28./29.02 zulässig.

Erfolgt ein Abbruch zwischen 1. März und 31. Oktober ist zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) 1 BNatSchG eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen (Sommerquartiere) erforderlich.

Erfolgt ein Abbruch zwischen 1. März und 31. September während der Vogelbrutzeit ist außerdem eine Untersuchung auf Vorkommen von Gebäudebrütern (Vogelarten) erforderlich.

A.3.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

A.3.9.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung*

Für Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mind. 15 cm vorzusehen. (siehe Pflanzliste 1)

A.3.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton). Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Steinenbronn den 29.09.2021

Ronny Habakuk
Bürgermeister

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan „Seestraße/Tübinger Straße“

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb:

Flachdach 0-5 °

Pulldach bis 15°

Satteldach 30-48°

B.1.2 Dacheindeckung/Dachterrassen

Flachdächer:

Flachdächer sind zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaik-/Solaranlagen ist zulässig.

Pulldächer:

Zulässig sind:

Dachbegrünung, Photovoltaik-/Solaranlagen, Ziegel- und Betondachsteine, Flachziegel, Metallbleche

Satteldächer:

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Photovoltaik-/Solaranlagen sind zulässig.

Dachterrassen:

Dachterrassenflächen sind zulässig.

B.1.3 Fassadengestaltung

Hauptgebäude:

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterisch integrieren.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.2.1 Unbebaute Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten (flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen ggf. mit unterlagernder Folie/Vlies) ist nicht zulässig.

B.2.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

B.2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

B.3 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

B.4 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) 1 LBO)

B.4.1 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

Steinenbronn, den 29.09.2021

Ronny Habakuk
Bürgermeister

C Hinweise

C.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalrechtlich Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Geplante Maßnahmen sind frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.3 – Fachbereich Mittelalter- und Neuzeitarchäologie, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen einzureichen).

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind neben § 12 BBodSchV folgende Vorgaben zu beachten:

DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Aufgrund der im Nahbereich des Plangebietes angetroffenen relativ geringen Grundwasserflurabstände (z.T. unter 4 m) ist bei Tiefbauarbeiten mit einer Beeinträchtigung durch Grundwasser zu rechnen.

C.5 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.7 Lärmschutz Flughafen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

C.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation (Unterjura). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EB 1997-2 bzw DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.9 Altlasten

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 3191- AS Stuttgarter Straße 2, Chemische Reinigung auf Flurstück Nr. 120/1. Bei baulichen Änderungen auch südlich des Grundstücks muss mit entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen gerechnet werden. Entsiegelungsmaßnahmen oder Umnutzungen bis hin zu sensibleren Nutzungsformen wie Wohnflächen oder Kinderspielflächen bedürfen der Zustimmung durch das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt.

C.10 Bauschutzbereich/Anlagenschutzbereich Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart. Ab einer Bebauungshöhe von 420,00 m üNN ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG einzuholen.

Bei Photovoltaikanlagen wird auf die Notwendigkeit von reflexionsarmen Oberflächen verwiesen, um die Blendung von Luftfahrzeugführern zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Daher werden bauliche Maßnahmen hinsichtlich der Beeinträchtigung für die zivile Flugsicherungseinrichtung geprüft.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzliste 1 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia

Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer

Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre

E Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB

Im Plangebiet gibt es folgende Kulturdenkmale:

Seestraße 8, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, 17./18. Jahrhundert, bez.1862

Tübinger Straße 7/1, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Wohnstallhaus, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, massives Erdgeschoss mit Eckquaderung, teilweise verputztes Fachwerkobergeschoss mit gebogenen Fußstreben, 16. Jahrhundert

F **Verfahrensvermerke**

Verfahrensschritt:	Datum:
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB und Hinweis auf die Beteiligung nach §§ 3a und 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn	17.06.2021
Billigung des Entwurfs	13.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB und Hinweis auf die Beteiligung nach §§ 13 und 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn	15.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß §§ 13 und 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	26.07.2021 – 27.08.2021
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26.07.2021 – 27.08.2021
Behandlung und Prüfung von während der Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken	28.09.2021
Satzungsbeschluss	28.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Eintritt der Rechtskraft am	07.10.2021

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Steinenbronn, den 29.09.2021

Ronny Habakuk

Bürgermeister