



**Bebauungsplan ~~vor~~entwurf  
STEINEN  
2. Änderung**

**Planbereich N43  
Gemarkung NELLINGEN**

**M 1:500**

Gefertigt:

Ostfildern, den 16.10.1998 / 13.11.1998 / 12.03.1999

Fachbereich 3 Planung

*i.V. R. Boek*

Ausgefertigt:

Ostfildern, den 19.11.1999

Der Beigeordnete der Bauverwaltung

Fahrlander

1. Bürgermeister

# TEXTTEIL

## A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- \* Das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. S. 2081).
- \* die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- \* die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- \* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) sowie
- \* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

## B. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

## C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen sind die allgemein zulässigen Nutzungen i.S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Anlagen i.S. v. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen i.S. v. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe darf durch Oberlichter in Absprache mit der Verwaltung um bis zu 1,2 m überschritten werden.

#### 2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB).

##### 2.1 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Garagen sind nur als Tiefgarage im Bereich WA 1 zulässig.

##### 2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen sind Nebenanlagen nur in direktem Anbau an die Gebäude zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind generell unzulässig.



3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB sowie § 74 (3) 2 LBO)

Die Gebäudedächer sind im Falle einer Ausführung als Flachdach oder Pultdach bis 10° DN mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so daß eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muß mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen, kann jedoch ausnahmsweise weiter verringert werden, sofern das Anbringen von Solarkollektoren oder ähnlichen solartechnischen Einrichtungen auf diesen Dächern dies erfordert.

Bei Ausführung des Daches ohne Dachbegrünung ist auf dem Grundstück ein Wasserspeichervolumen entsprechend der Wasseraufnahmekapazität der jeweils durchführbaren Dachbegrünung durch Zisterne oder gleichwirkende Maßnahmen zu schaffen. Die ebenerdigen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau als Rasenfugenpflaster oder ähnlich wirkenden Belägen herzustellen.

Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm auszuführen.

4. Gebiete in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen in Feuerungsanlagen Gas und Heizöl nur dann verwendet werden, wenn im Abgas die folgenden Grenzwerte (Emissionsmassenkonzentrationen in mg/cbm im trockenen Normzustand, bezogen auf einen Sauerstoffgehalt im Abgas von 3 %) nicht überschritten werden:

	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>
Gas	-	80
Heizöl EL	100	120

Davon ausgenommen sind dieselbetriebene Notstromanlagen sowie Großfeuerungsanlagen mit Gas und Anlagen mit unterbrechbarer Gaslieferung im Betrieb mit Heizöl EL.

Andere Brennstoffe, insbesondere Holz- und Kohleprodukte sowie Abfälle aller Art dürfen nicht verwendet werden (Verbrennungsverbot für Feststoffe).

5. Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche Vorkehrungen (Niedrigenergiehäuser) § 9 (1) 24 BauGB)

Sämtliche Gebäude mit beheizten Räumen im Sinne der Wärmeschutzverordnung sind so zu errichten, daß der Jahres-Heizwärmebedarf nach den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994, Bundesgesetzblatt I S 2121, um mindestens 25 % unterschritten wird.

Der Nachweis (Wärmebedarfsausweis) ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Baumpflanzung

In den WA-Gebieten ist pro angefangener 200 qm Baugrundstücksfläche ein Laubbaum der im Grünordnungsplan aufgeführten Liste zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammdurchmesser der Bäume muß bei der Pflanzung mindestens 15 cm betragen.

6.2 Heckenpflanzung

Es sind ausschließlich geschnittene Hecken, der im Grünordnungsplan aufgeführten Arten zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

- Dachaufbauten jeder Art, insbesondere Dachgauben, sind unzulässig, Ausnahme hierbei sind Anlagen für die Solarenergienutzung sowie Oberlichter.
- Für die Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet sind Holz und Metall mit einem Anteil über 20 % der Fassadenfläche unzulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Bereich zwischen den mit Geh- und Leitungsrecht belegten Flächen sowie den öffentlichen Erschließungsflächen und den Gebäudekanten nur im Bereich von +/- 50 cm Höhe gegenüber der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche bzw. den mit Geh- und Leitungsrecht belegten Flächen zulässig. Ausnahmen sind Belichtungsschächte in einem Abstand von max. 70 cm zur Außenmauer.  
Im Bereich WA 1 sind Geländeabgrabungen südlich des Baufensters nur bis zu 1 m unter der bestehenden Geländehöhe zulässig. Ausnahmen sind Abgrabungen in Verbindung mit der hier zulässigen Tiefgarage.
- Die EFH darf von der jeweils nördlich angrenzenden mit Geh- und Leitungsrecht belegten Fläche in der Höhenlage maximal 70 cm abweichen.

Die Carports sind nur in filigraner Stahlausführung (feuerverzinkt) zulässig; die zeitlichen sowie die hintere Begrenzungsfläche muß jeweils zu mindestens 80% offen sein.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Vorgärten dürfen nur mit Hecken eingefriedigt werden. Als Arten sind nur die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Arten zulässig. Die Höhe der Hecken darf max. 1,2 m betragen.

3. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Verfahrensfreie Vorhaben (§ 74 (1) 7 LBO)

Nach § 50 LBO verfahrensfreie Vorhaben sind der Baurechtsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten zur Kenntnis zu geben.

5. Standorte für Müllcontainer

Die Standorte der Müllcontainer dürfen nur am oder im Gebäude vorgenommen werden.



D. Kennzeichnungen im Textteil des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart, jedoch unterliegt das Gebiet einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 58 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (GABl. vom 30.09.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden somit überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm erforderlich sind. Anhaltswerte für die in den Aufenthaltsräumen einzuhaltenden Pegel sind der VDI-Richtlinie 2719 zu entnehmen. Auf die VDI-Richtlinie 2718, die DIN 4109, die gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - sowie auf die Hinweise des Wirtschafts- und Verkehrsministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung vom 06.09.1993 (GABl. vom 30.09.1993, S. 1042) wird verwiesen.

Auf die VDI-Richtlinie 2719, die VDI-Richtlinie 2718, die DIN 4109 sowie die gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - wird verwiesen.

Bei den Südfassaden der Wohngebäude ist ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) einzuhalten.

E. Hinweise

1. Gestaltung der Freiflächen

Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein aus dem Grünordnungsplan entwickelter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

2. Grundwasserschutz

Zum Grundwasserschutz wird darauf hingewiesen, daß bei Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen ist und daß bei Eingriff in die Grundwasserschichten ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.

3. Meldepflicht für Bodenfunde

Die ausführenden Firmen sind nach § 20 DSchG zur Meldung von Bodenfunden gegenüber dem Landesdenkmalamt verpflichtet.

4. Gutachten

A Der Grünordnungsplan des Büros Gänssle und Partner vom 12.03.1999 ist Teil dieses Bebauungsplanes und somit zu beachten.

B Die schalltechnische Beurteilung des Büros Kurz + Fischer vom 11.03.1999 ist zu beachten.