# Gemeinde Steinenbronn

# Bebauungsplan Pfarrgärten

## 10. Nov. 1992 / 27.4.93
## 1. Dez. 1992 / 8.2.94 / 11.10.94

Städtebauliche Planung:

Ulrich C o l l m e r
Freier Architekt + Stadtplaner
7034 Gärtringen, Achalmstr. 34
Telefon 07034/21498

Gärtringen, den 11.10.94

| | |
|---|---|
| Als Entwurf | Lt. Bekanntmachung vom 10.12.92 / 03.03.94<br>öffentlich ausgelegt vom 14.12.92 bis 18.01.93 / 11.03.94 bis 08.04.94<br>§ 3 (2) 1 BauGB |
| Als Satzung | Vom Gemeinderat beschlossen am 10.11.94<br>Niederschrift<br>§ 10 BauGB |
| Angezeigt | dem Landratsamt Böblingen am<br>§ 11 BauGB und § 73 LBO |
| Bestätigung | Die am erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB)<br>Böblingen, den<br>Landratsamt gez. |
| In Kraft getreten | am 24.11.1994<br>lt. Bekanntmachung vom |
| Öffentlich ausgelegt | § 12 BauGB |
| Rechtsgrundlagen | BauNVO 1990<br>LBO vom 28.11.1983<br>BauGB vom 1.7.1987 |

Steinenbronn, den 16.11.94
gez. Walz
-Walz-
Bürgermeister

# Textteil

## 1 Allgemeine Angaben

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

1.2 Der Gestaltungsplan für bauliche Anlagen und sonstige Flächen liegt bei.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u.BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

2.1.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
Die Ausnahmen (§ 4a (3) 2 + 3 BauNVO) sind nicht zugelassen

2.1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Die Ausnahme (§ 5 (3) BauNVO) ist nicht zugelassen.

2.1.3 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
(s. Planeinschrieb)

2.2 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)
Offen, bzw. geschlossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Nutzungsschablone).

2.3 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BauGB)

2.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen, sowie ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.2 Tiefgaragen sind als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

2.3.3 Nebenanlagen, soweit Gebäude, können als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

2.4 Baumerhaltungsgebot
Die eingetragenen Bäume sind dauernd zu schützen und zu unterhalten. Bei Abgang muß eine Ersatzpflanzung erfolgen.

2.5 Gebäudehöhen (§ 16 (2) BauNVO)
Die Gebäudehöhen sind in den Nutzungsschablonen mit FH = Firsthöhe eingetragen.
Die eingetragene maximale Firsthöhe gilt ab der in/bei jedem Baufenster eingetragenen Bezugshöhe.

An einer Gebäudekante kann eine maximale Einzelüberschreitung der max. Firsthöhe um bis zu 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.

## 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

### 3.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden

3.1.1 Dachgestaltung (s. auch Systemschnitte)

Sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen ist nur Satteldach (SD) zulässig. (Ausnahmen sind überdeckte Garagen. Hier ist Flachdach zulässig.)

Walmdach und Krüppelwalm ist nicht zulässig.
Dachaufbauten sind im Rahmen der dargestellten Systemschnitte und -ansichten zulässig, jedoch nur bei einer Dachneigung, die gleich und größer als 35° ist.
Nebenfirste s. Zwerchgiebel.

3.1.2 Dachdeckung rot bis rotbraun

### 3.2 Einfriedungen

Gegenüber öffentlichen Flächen sind nur offene und lebende Einfriedungen (Hecken) mit darin einbezogenen Maschen- und Knüpfdrahtzäunen oder Naturholzzäune bis 1,00 m zulässig. Zulässig sind nur heimische Wildhecken ohne regelmäßigen Schnitt.

Zwischen den Grundstücken sind nur offene, maximal 1,00 m hohe Einfriedungen zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune mit einer Höhe bis zu 1,5 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

### 3.4 Niederspannungsleitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenwegegesetz, nicht zulässig.

## 4. Hinweise

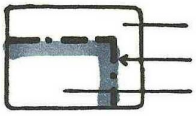
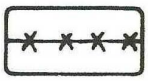
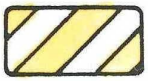
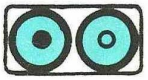
Fluglärmimmissionen

Die unter Berücksichtigung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten äquivalenten Dauerschallpegel liegen im Bebauungsplangebiet zwischen 65 dB (A) und 70 dB (A). Es ergeben sich also deutlich höhere Pegel als in der inzwischen nicht mehr anzuwendenden Fluglärmkonturenkarte zum Erlaß des Innenministeriums Nr. V 2120/177 vom 24.8.1972 und vom 6.4.1977.

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

Auf die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird besonders hingewiesen.

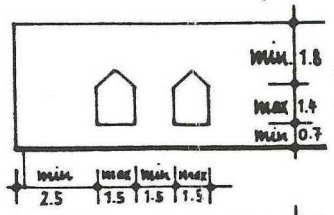
# Zeichenerklärung

| | |
|---|---|
| WB | <u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1) 1 BauGB)<br>Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO) |
| MD | Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) |
| 0.4/0.6 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1) 1 BauGB)<br>Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| DN | Dachneigung (s. Nutzungsschablone) |
| geschloss. i. B. | Geschlossene Bauweise innerhalb des Baufensters |
| offen | offene Bauweise (gesetzliche Abstände) |
| FH | Firsthöhe (s. Nutzungsschablone) |
|  | Hauptfirstrichtung |
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche<br>Baugrenze<br>überbaubare Grundstücksfläche |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
|  | öffentliche Verkehrsfläche |
| GA | Fläche für Garagen |
| ÜGA | Fläche für überdeckte Garagen |
|  | Baumerhaltungsgebot / Baumpflanzgebot |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 434.50 | Festgelegte Bezugshöhe für Firsthöhenberechnung (z.B.) |

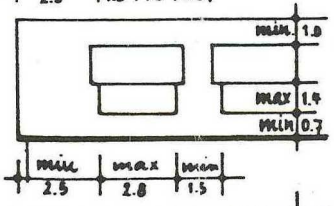
# Nutzungsschablonen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planbereich (A) | MD | Planbereich (F) | WB |
| 0.4 | FH max. 10,50 m | 0.4 | FH max. 11,0 m |
| DN 40° - 45° | offen | DN 35° - 52° | offen |
| Planbereich (B) | WB | Planbereich (G) | WB |
| 0.6 | FH max. 11,50 m | 0.4 | FH max. 10,50 m |
| DN 0° - 30° | geschlossen i. Bg. | DN 25° 30° | geschlossen i. Bg. |
| Planbereich (C) | WB | Planbereich (H) | WB |
| 0.6 | FH max. 11,50 m | 0.4 | FH max. 10,50 m |
| DN 25° - 30° | geschlossen i. Bg. | DN 40° - 50° | offen |
| Planbereich (D) | WB | Planbereich (J) | WB |
| 0.6 | FH max. 12,50 m | 0.4 | FH max. 10,50 |
| DN 45° 50° | geschlossen i. Bg. | DN 30° - 35° | offen |
| Planbereich (E) | WB | Planbereich (K) | WB |
| 0.4 | FH max. 11,50 m | 0.4 | FH max. 11.00 m |
| DN 45° - 50° | offen | DN 40° - 45° | offen |

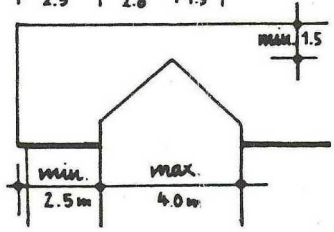
## Systemdarstellungen zur Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln




giebelständige Gauben:
Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Länge der Dachfläche betragen.




Schleppgauben:
s.o.




Zwerch - Nebengiebel:
nur 1 x pro 12 m Geb. Länge