



GENEHMIGT:

BÖBLINGEN- 02. JULI 1991

BAURECHTSAMT

Gemeinde Steinenbronn Landkreis Böblingen Bebauungsplan Gewerbegebiet Maurer

Städtebauliche Planung:

Gärtringen, den 26.3.91

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

U. Collmer

Als Entwurf

Lt. Bekanntmachung vom
Öffentlich ausgelegt vom bis
§ 3 (2) 1 BauGB

Als Satzung

Vom Gemeinderat beschlossen am 18.06.91
Niederschrift
§ 10 BauGB

Angezeigt

dem Landratsamt Böblingen am 19.06.91
§ 11 BauGB und § 111 LBO

Bestätigung

Die am erlassene Satzung
wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB)
Böblingen, den
Landratsamt
gez.

In Kraft getreten

am
lt. Bekanntmachung vom 11.07.91

Öffentlich ausgelegt

§ 12 BauGB

Rechtsgrundlagen

BauNVO vom 23.1.1990
LBO vom 28.11.1983
BauGB vom 1.7.1987

Textteil

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.
- 1.2 Der Bebauungsplan wird durch die Längenschnitte öffentlicher Verkehrsflächen ergänzt.

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

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

2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 1 (5) BauNVO:

In Einschränkung von § 8 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet nur solche Betriebe zulässig, die die Wohnbebauung in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten und im benachbarten Mischgebiet nicht wesentlich stören. Dabei dürfen die Lärmemissionen der Betriebe im Planungsgebiet nur so stark sein, daß in der benachbarten Wohnbebauung die für "allgemeine Wohngebiete-WA" bzw. für ein "Mischgebiet" geltenden Lärmpegelhöchstzahlen nicht überschritten werden.

Die Ausnahmen (§ 8 (3) 2 + 3) sind nicht zugelassen. Ebenso ausgeschlossen sind Beherbergungsbetriebe.

2.1.2 Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO)

Die Ausnahmen (§ 8 (3) 2 + 3) sind nicht zugelassen. Ebenso ausgeschlossen sind Beherbergungsbetriebe.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. § 19 + 20 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.3 Bauweise (§ 9 (2) BauGB und § 22 BauNVO)

- 2.3.1 a = abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen

2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§ 17 und 18 BauNVO und § 2 (5) LBO)

Es werden keine Vollgeschosse festgelegt.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb bzw. Schemaschnitte in den Nutzungsschablonen. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die vermittelte ursprüngliche Geländehöhe, bei Abgrabungen gilt die vermittelte neue Geländehöhe.

2.6 Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Hinblick auf den Verkehrslärm der benachbarten B 27 müssen bei der Errichtung von Gebäuden an diesen passive Lärmschutzmaßnahmen mindestens in der Weise vorgenommen werden, daß die für ein eingeschränktes Gewerbegebiet geltenden Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden.

2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die Bepflanzung wird durch verschiedene Planeintragungen festgesetzt. Mögliche damit verbundene Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Der Gefährdung bestehender Streuobstgürtel um die Ortsränder soll durch ein vermehrtes Pflanzen von Hochstammbäumen innerhalb von Baugrundstücken begegnet werden. Deshalb werden zur Pflanzung neben Ahornarten, Hainbuchen, Birken, Vogel- und Mehlbeeren und Eschen auch folgende Baumarten zugelassen:

Apfel, Birne, Kirsche in Veredelungs- und Wildformen.

Für die Pflanzung von Sträuchern gilt folgendes:

- Die Sträucher sollen gruppenartig als natürliche Hecken gepflanzt und nicht auf Form geschnitten werden.
- Geschlossene Nadelholzhecken sind ausgeschlossen.
- Es sollen standortgerechte Sträucher zur Verwendung kommen wie:
Hartriegel, Hasel, roter Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, gemeiner Schneeball, Wildrose, Stechpalme, Besenginster u.a.

2.7.1 Pflanzgebot (1)

Baumpflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Die Bäume sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.7.2 Pflanzgebot (2)

Baum- und Buschpflanzgebot

Zur Schaffung einer Grünstreife zwischen den einzelnen Baugrundstücken, zur Eingrünung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft und zur B 27.

Die Bäume und Sträucher sind in den im Lageplan angeordneten Bereichen in verschiedenen Wuchsformen (Heister bis Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Bepflanzung soll nicht wie Heckenriegel geschlossen wirken, sondern locker und natürlich in Gruppenpflanzung.

Die schraffierte Fläche ist zu 80 % zu bepflanzen (begrünen). Die restlichen 20 % können als Stellplätze, Zugänge usw. genutzt werden. (Angerechnet wird jedoch nur die tatsächlich begrünte Fläche.)

2.7.3 Baumpflanzgebot allgemein

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein großwüchsiger Hochstammbaum zu pflanzen.

2.8 Dach- und Fassadenbegrünung

Das Ausmaß der Dach- bzw. Fassadenbegrünung wird in direkte Abhängigkeit mit der Überbauung und Versiegelung der Grundstücksfläche gebracht. Sie stellt einen ökologischen Ausgleich dar. Es wird folgendes festgesetzt:

- a) 40 % der Grundstücksfläche muß begrünt sein. Dabei wird Begrünung der Bodenfläche und der Dachfläche voll, die Wandbegrünung zur Hälfte angerechnet.
- b) Zusätzlich sind pro 100 qm nicht begrünter Fläche mindestens 2 cbm Wasserspeichervolumen (Zisterne oder Teich) zur Verfügung zu stellen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Gebäudehöhen siehe Traufhöhen und Firsthöhenangaben in den Nutzungsschablonen.

3.2 Dachform (§ 73 LBO)

Die Dachdeckung geneigter Dächer muß mit rotem Material erfolgen. Es dürfen keine hellen oder reflektierenden Materialien Verwendung finden.

3.3 Einfriedungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Es sind nur Drahtzäune bis maximal 2,25 m Höhe zugelassen. Die Zäune sind innerhalb der Bepflanzung zu errichten.

3.4 Fassaden- und Farbgestaltung

Die Fassadengestaltung ist durch Gliederung und Material optisch in die Umgebung einzupassen. Stark bunte und grelle Farben sind unzulässig.

3.5 Werbeanlagen (§ 73 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen auf Gebäudedächern sind nicht zugelassen.

3.6 Müllbehälter

Müllcontainer sind im Gebäude oder in nicht einsehbaren Boxen unterzubringen.

3.7 In der begrünten Parkierungsfläche entlang der Erschließungsstraße ist in der Regel nur eine Ein- bzw. Ausfahrt je 25 m Grundstückslänge zulässig. Breite max. 6,0 m.

4 Hinweise

4.1 Höhenangaben nach neuem System.

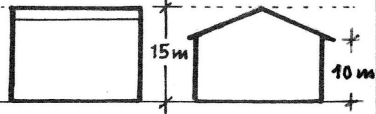
4.2 Der angefallene Erdaushub soll, soweit möglich, innerhalb des Gewerbegebietes wiederverwendet werden.

4.3 Die Orientierungspegel der Fluglärmimmissionen (DIN 18005) werden nicht überschritten, jedoch wird angesichts der teilweise hohen Maximalschallpegel auf fluglärmbedingte Lärmbeeinträchtigungen hingewiesen.


Nutzungsschablonen

A	GE e	Traufhöhe 8,0 m
	Dachneig. 0-25°	Firsthöhe 12,0 m
	Grundfl.z. 0.8	Geschoßfl.z. (1.6)
	Bauweise: offen	ohne Längenbeschr.

B	GE	Traufhöhe 10,0 m
	Dachneig. 0-25°	Firsthöhe 14,0 m
	Grundfl.z. 0.8	Geschoßfl.z. (2.0)
	Bauweise: offen	ohne Längenbeschr.

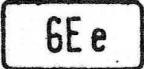
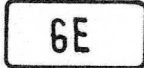
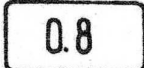


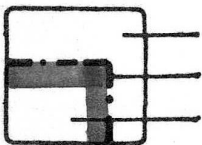

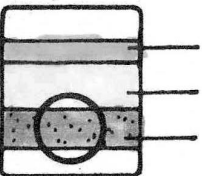




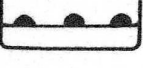
C	GE	
	Dachneig. 0-25°	
	Grundfl.z. 0.8	
	Bauweise: offen	
		Geschoßfl.z. (2.2)
		ohne Längenbeschr.

Steinenbronn, den 18.06. 1991

gez.: 
Walz
Bürgermeister

Ausgefertigt: 

Zeichenerklärung

	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Eingeschränktes Gewerbegebiet
	Gewerbegebiet
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
	Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzung
	nicht überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
	mögliche Firstrichtungen
	Gehweg Straße Schotterrasenfläche als Standort für Pflanzgebot ① (Bäume) sowie als öffentl. Parkplatz
	Pflanzgebot ① (Baumpflanzgebot) + Parkplatz
	Pflanzgebot ② (Baum- und Buschpflanzgebot)
	Sicht- und Lärmschutzwall Bepflanzt wie Pflanzgebot ② h max. 2,0 m
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Zu- und Ausfahrtsverbot