

Textteil zum

Bebauungsplan "Solwiesen"

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen.
- 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- u. 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^E = Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen in angrenzenden Flächen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind nach § 8 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 m², sowie eine Wohneinheit nicht überschreiten.

Bei Errichtung einer Wohnung wird auf die Festsetzungen unter Punkt 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen, verwiesen

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.

1,6 = 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_{max}). Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GH (Gebäudehöhe) bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

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

Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von 4,0 m über die festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestaffelt sind.

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

a = abweichende Bauweise, offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

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

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 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 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum entsprechend der nachfolgend angeführten Vorschlagsliste 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).

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)
Eingriff. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Haselnuss	(Corylus avellana)

b) Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

Pfg1: Flächenhaftes Pflanzgebot zur Gebietseingrünung

Durch die Eingrünung des Gebietes entlang der L 1208 und des Krettenbachwegs soll eine Einbindung des Gebietes in die Umgebung 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. Entscheidend für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht. Die Anpflanzung der Bäume erfolgt mit Hochstämmen gemäß der vorgenannten Vorschlagsliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm. Pflanzungen auf öffentlichen Flächen werden im Zuge der Erschließung durchgeführt. Die Pflege soll möglichst extensiv (ein- bis zweischürige Mahd ab Juni) erfolgen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

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).

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 vorgenannten Vorschlagsliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm erfolgt mit der Erschließung. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen 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	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
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

e) Pflanzbindungen (§9 (1) 25b BauGB, §9 (1) LBO)

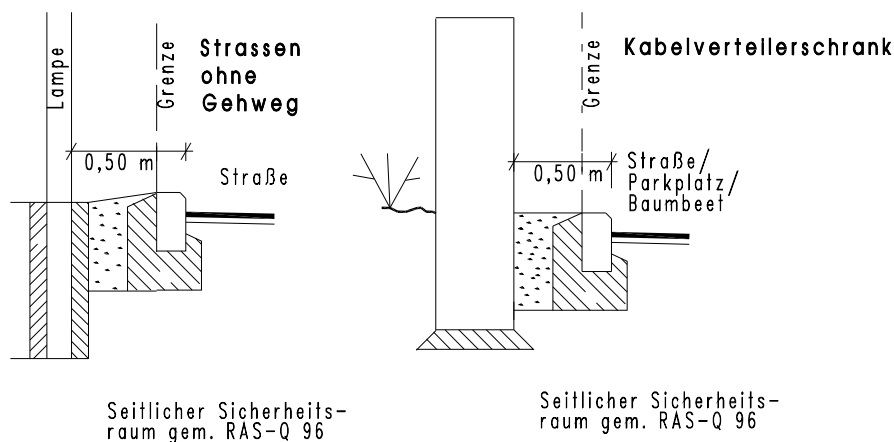
Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume und Sträucher, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten, das heißt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm. Abgängigkeit von Feldgehölzen ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 100-125 cm Höhe.

6. 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:



**7. 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.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundlage ist die Schalltechnische Untersuchung des Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg in der abschließenden Fassung vom Dezember 2006.

a) Verkehr (Immission)

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:

Durch die angrenzende Landesstraße L 1208 werden für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen zusätzlich folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Der Schutz der Innenwohnbereiche ist ab Lärmpegelbereich III (bzw. bei Büronutzung ab Lärmpegelbereich IV) durch passive Maßnahmen sicherzustellen, wobei die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 [11] auszubilden sind. (Nachweispflicht). Alternativ kann gegebenenfalls eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume (Büros, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an die geräuschabgewandten Gebäudeseiten erwogen werden.

Bei Schlafräumen mit einem Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) nachts sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

b) Gewerbe (Emission)

AKTIVER LÄRMSCHUTZ:

Um die Richtwerte der TA Lärm insbesondere Nachts einhalten zu können müssen die Andienbereiche der neuen Betriebe im Südosten angeordnet werden, sodass der Baukörper gegenüber der Wohnbebauung abschirmend wirkt.

c) Gewerbe (Immission)

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:

Wenn in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen sind, ist durch bauliche Maßnahmen an deren Außenfronten oder sonstige Vorkehrungen ein ausreichender Schutz dieser Wohnungen vor Außenlärm sicherzustellen

Bei der Festlegung von baulichen oder sonstigen Maßnahmen ist mindestens von den folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

- | | |
|---|--|
| 1. Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen | tagsüber 65 dB (A)
nachts 50 dB (A) |
| 2. Für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen | tagsüber 70 dB (A)
nachts 70 dB (A) |

Die aufgeführten Immissionsrichtwerte können kurzzeitig überschritten werden
am Tage um bis zu 30 dB (A)
nachts um bis zu 20 dB (A).

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ist gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen.

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.

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 ausschließlich 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. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind den grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

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.

Auf die Hinweise zum Betrieb von Werbeanlagen wird verwiesen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. 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.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedun-

gen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,25 m nicht überschreiten. Die Zäune sind zu mindestens 50 % mit Hecken oder / und Kletterpflanzen einzugrünen.

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

Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Hecken

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

6. 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 m² 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.

7. 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 im Einzelfall mit dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und bei positivem Bescheid wasserundurchlässig zu befestigen.

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

8. Einleiten des Oberflächenwassers in die Ortskanalisation

Der Niederschlagsabfluss der Verkehrsflächen (Höfe, Lagerplätze, Wege) ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Da die hydraulische Reserve in den weiterführenden Kanälen begrenzt ist, muss garantiert werden, dass diese nicht überschritten wird. Aus dem Grund wurde eine maximale zulässige Abflussmenge (Drosselabfluss) in die Schmutzwasserkanalisation auf 20 l/s/ha festgelegt. Sollte der Abfluss den vorgegebenen Wert überschreiten, ist eine Anlage zur Rückhaltung und Drosselung des Abflusses im jeweiligen Grundstück auf Kosten der Eigentümer zu planen, bauen und betreiben.

Überläufe sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

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 Regenwasserkanalisation zu minimieren, sind zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen Zisternen und Teiche empfohlen. Überläufe sind an die Regenwasserkanalisation 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 Bodenpassage¹⁾ - 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.

¹⁾ Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht
PS Planungsgruppe Städtebau GmbH

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

1. Stellplätze:
Parkplätze, Stellplätze und Stauräume vor Garagen für LKW sind wasserundurchlässig zu befestigen.
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.
Vermeidung von Erdaushub
 - 1.1. Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sind bauliche, gestalterische oder planerische Maßnahmen vorzusehen (§ 74 Abs. 3 Satz 1 LBO).
 - 1.2. 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.
2. 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.
 - 3.1 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.
 - 3.2 Egetretene Verdichtungen aufgrund des Baubetriebs im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
 - 3.3 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.

4. Jegliche Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Falls Grundwasser in der Baugrube anfällt, ist deshalb sofort das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
5. 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.
6. Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Filderlehm und Verwitterungston über einer Wechselfolge von Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des tieferen Unterjuras (Angulatensandstein- und Arietenkalk-Formation). Die bindigen Deckschichten schrumpfen und quellen nahe der Geländeoberfläche bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung bis in eine Tiefe von etwa 1,5 m u. Gel., Bauwerksgründungen sind daher unterhalb dieser Tiefe vorzunehmen. In Baugruben, die in den Fels einschneiden, wird leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen. Harte Sandstein- und Kalksteinbänke können von aufgeweichtem, gering tragfähigem Tonstein unterlagert werden; die Fundamentsohlen müssen daher von einem mit den örtlichen geologischen Gegebenheiten vertrauten Architekten abgenommen werden. Mischgründungen auf Fels und Lehm sind zu vermeiden. Aus dem Filderlehm kann Staunässe, aus klüftigen Felsbänken Schichtgrundwasser in die Baugruben einfließen. Steinenbronn liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).
7. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
8. Es wird empfohlen, Dachrinnen und Fallrohre, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nur in Kunststoff oder kunststoffbeschichteter Ausführung zu verwenden.
9. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
10. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen oder organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
11. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.
12. Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder Niederdrucklampen).
13. Das Plangebiet liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).
14. Im Vorhabensbereich befindet sich eine Fläche (FIST. 323), die im Altlastenkataster mit B = Belassen im Rahmen der gegenwärtigen Nutzung bewertet ist. Vor baulichen Änderungen, die in den Boden eingreifen, ist das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

15. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die nach § 12 LuftVG festgelegten Bezugshöhen werden überschritten. Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) wird für das Bebauungsplangebiet „Solwiesen“ in Steinenbronn gem. § 13 LuftVG die Bauhöhe von max. 30,00 m über Grund festgelegt. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben, Bäume, Masten o.ä. überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

16. **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. GABl. 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 GABl. v. 20.12.2000, S. 430) wird verwiesen.

17. **WERBEANLAGEN:**

Aus Gründen des Schutzes der benachbarten Wohnbebauung ist der Betrieb von lichtausstrahlenden Werbeanlagen in Richtung der westlich angrenzenden Wohnbebauung zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 07.06.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt am 01.06.2006
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte
in Form einer Planauflage vom 09.06.2006
bis 10.07.2006
4. Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom 09.06.2006
bis 10.07.2006
5. Entwurfsfeststellung und
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 28.11.2006
6. Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 30.11.2006
Auslegung vom 11.12.2006
bis 11.01.2007 (je einschließlich)
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch GR am 30.01.2007
8. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 01.02.2007
9. In Kraft getreten am 01.02.2007

Gefertigt: Göppingen, den 30.01.2007

PS Planungsgruppe Städtebau GmbH

Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen
Tel.: 07161/978100 Fax: 07161/9781033

Ausgefertigt:

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

Anerkannt, Steinenbronn, den

Johann Singer
Bürgermeister

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 27. MRZ. 2007
BAURECHTSAMT



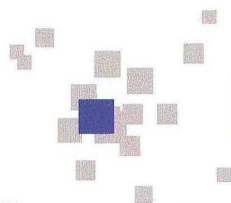
553

1 1 1 1 1 1 1 1 1

BEBAUUNGSPLAN "SOLWIESEN"

Maßstab 1:500

PLANSTAND: BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG-



PS Planungsgruppe
Städtebau GmbH

Gefertigt: Göppingen, 30.04.2007

Planverfasser:


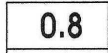
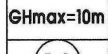
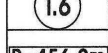
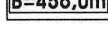
Jochen Bernhardt
Freier Stadtplaner

Willi-Bleicher-Straße 3
73033 Göppingen
Tel. 07161/97810-0
Fax 07161/97810-33

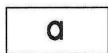
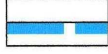
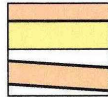
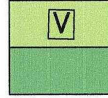
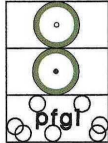
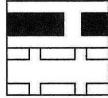
<http://www.ps-europe.com>
e-mail: ps-gp@ps-europe.com

ZEICHENERKLÄRUNG


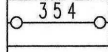
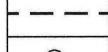

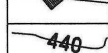
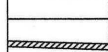

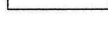
I. FESTSETZUNGEN

	<u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u> Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</u> Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO): z.B. 0.8
	Höhe der baulichen Anlagen in m über das mittlere Strassenniveau GH=max. zulässige Gebäudehöhe, z.B. 10m
	Geschoßflächenzahl (§ 16 BauNVO): z.B. 2.2
	Bezugsebene in Meter über Normalnull (müNN)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	<u>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u> Gehweg/Fahrbahn separater Fuß-, Rad- oder Wirtschaftsweg
	<u>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u> Verkehrsgrün Öffentliche Grünfläche
	<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</u> Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Erhalt von Bäumen etc. im öffentlichen Grundstück Anpflanzen von Bäumen etc.
	<u>Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)</u> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. SONSTIGE PLANZEICHEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

	bestehende Bebauung
	Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze (Bestand)
	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
	Kanalschacht
	oberirdische Leitungen (werden wo notwendig verlegt)
	Höhenlinie
	geplante Stützmauer
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) für den passiven Lärmschutz entsprechend Gutachten (siehe Textteil unter I. Ziff. 8)

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 07.06.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt am 01.06.2006
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte
in Form einer Planauflage vom 09.06.2006
bis 10.07.2006
4. Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom 09.06.2006
bis 10.07.2006
5. Entwurfsfeststellung und
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 28.11.2006
6. Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 30.11.2006
Auslegung vom 11.12.2006
bis 11.01.2007 (je einschließlich)
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch GR am 30.01.2007
8. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 01.02.2007
9. In Kraft getreten am 01.02.2007

Gefertigt: Göppingen, den 23.01.2007

PS Planungsgruppe Städtebau GmbH

Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen
Tel.: 07161/978100 Fax: 07161/9781033

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen
dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit
dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in
dem Beschluss vom 30.01.2007
zum Ausdruck kommt, überein.

Anerkannt, Steinenbronn, den 02/02/2007

Johann Singer
Bürgermeister

