

Steinenbrunn

Bebauungsplan

1. Änder. Sandäcker/ Erweit. Maiermahd

19. Dez. 1995 / 26. März 1996

Städtebauliche Planung:

Ulrich Collmer
Freier Architekt + Stadtplaner
71116 Gärtringen, Achalmstr. 34
Tel. 07034/21498 Fax 07034/26499

Gärtringen, den ^{26.3.96}
~~19.12.95~~

U. Collmer

Als Entwurf
beschlossen am 19.12.1995

Lt. Bekanntmachung vom 4.1.1996
Öffentlich ausgelegt vom 12.1.96 bis 9.2.96
§ 3 (2) 1 BauGB

Als Satzung

Vom Gemeinderat beschlossen am 26.3.96
Niederschrift
§ 10 BauGB

Angezeigt

dem Landratsamt Böblingen am
§ 11 BauGB und § 73 LBO

Bestätigung

Die am erlassene Satzung
wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB)

Böblingen, den
Landratsamt
gez.

In Kraft getreten

am
lt. Bekanntmachung vom

Öffentlich ausgelegt

§ 12 BauGB

Rechtsgrundlagen

BauNVO v. 23.1.90, LBO v. 1.1.1996
BauGB v. 8.12.86 mit erfolgten Änderungen
in der jeweils gültigen Fassung

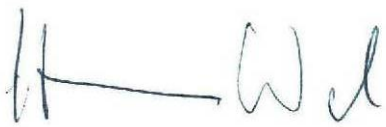
Aufgestellt und Ausgefertigt:

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der gesetzliche Bestimmung.

Der Lageplan vom 29.12.95/26.03.96 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung hat das Datum vom 26.

Steinenbronn, den 27.03.1996



Hermann Walz
Bürgermeister



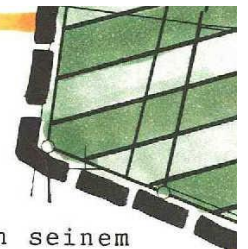
ANGEZEIG

Böblingen, den 10. JUN

BAURECHISAM



Textteil



1 Allgemeines

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
- 1.2 Das Plangebiet beinhaltet hauptsächlich 4 unterschiedliche Nutzungen.
- 1.2.1 (A) = Gartenhausgebiet
- 1.2.2 (B) = Gemeinbedarfsfläche - Sport und Freizeit
- 1.2.3 (C) = Kleintierzuchtanlage
- 1.2.4 (D) = Aktivspielplatz

Hinweise

Fluglärmimmissionen

Die unter Berücksichtigung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten äquivalenten Dauerschallpegel liegen im Bebauungsplangebiet zwischen 60 dB (A) und 64 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.

- Ⓐ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 (1) - Gebiet Ⓐ)
- Ⓐ 2.1 Das Gebiet wird als "Gartenhausgebiet" festgesetzt.
- Ⓐ 2.2 Grundstücke (BauGB § 9 (1) 3)
Die Mindestbreite von Grundstücken, in denen ein Gartenhaus erstellt werden kann, wird auf 7,50 m festgestellt.
(Gebäudebreite max. 2,50 m + beidseitiger Grenzabstand)
Ausnahmen können nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden. Bei schmalen Grundstücken wird die gemeinsame Erstellung und Nutzung eines Gartenhauses mittig auf der Grenze vorgeschlagen.
- Ⓐ 2.3 Einfriedung und Gebäudestellung
Das Gesamtgrundstück kann eingezäunt werden. Jedoch ist zu öffentlichen und privaten Wegen sowie zu durch Geh- und Fahrrecht gesicherten Flächen mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen zugelassen werden. Der Gebäudeabstand zu öffentlichen Wegen muß mindestens 6,0 m betragen.
- Ⓐ 2.4 Erschließung
Zur Erschließung dient das bestehende bzw. leicht veränderte öffentliche Feldwegsystem. Es werden keine weiteren öffentlichen Flächen dafür ausgewiesen. Private Zugangs- und Zufahrtswege müssen wasserdurchlässig ausgebaut werden. Eine öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie eine Stromversorgung sind nicht vorgesehen.
- Ⓐ 2.5 Bepflanzung (BauGB § 9 (1) 25 a)
Der vorhandene Baumbestand muß gesichert werden (ausgenommen Nadelbäume). Die eingetragenen Baumpflanzgebote sind zu realisieren. Sie dienen zur großflächigen Raumbildung. Die Bäume sind an den eingetragenen Standorten (\pm 2,0 m) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Hochstammlaubbäume, auch hochwachsende Obstbäume, mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.
Für sonstige Neupflanzungen werden zugelassen: Heimische und standortgerechte Laubeinzelbüsche in natürlichem Wuchs. Geschlossene oder geschnittene Hecken sind unzulässig. Die Bepflanzung soll prinzipiell offen und durchlässig gestaltet werden.
- Ⓐ 2.6 Waldabstand
Innerhalb des eingetragenen Waldabstandes von 30 m ist die Erstellung von Gartenhäusern nicht zulässig.
- Ⓐ 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)- Gebiet Ⓐ
- Ⓐ 3.1 Gebäude
- Ⓐ 3.1.1 Größe: max. 25 cbm umbauter Raum, aber Gebäudebreite max. 2,50 m.
- Ⓐ 3.1.2 Traufhöhe: (Schnitt Außenhaut mit Dachhaut ab bestehendem Gelände) max. 2,30 m
Dachneigung: 30 - 40 ° (symmetrisches Satteldach)
- Ⓐ 3.1.3 Dachdeckung: Ziegel, braun bis rotbraun
- Ⓐ 3.1.4 Außenantennen sowie Freileitungen sind nicht zugelassen.
- Ⓐ 3.1.5 Vordächer an Gebäuden
Größe: max. 2,5 X 1,0 m. Der darunter entstehende überdeckte Bereich wird voll auf den max. Rauminhalt gem. Pkt. 3.1.1 angerechnet.
Es wird empfohlen, das Vordach unter gleichem Dach wie das Gebäude auszuführen.

- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Lediglich im direkten Anschluß an das Gebäude sind Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. zur Terrassenbildung zulässig. Die vermittelte neue Geländehöhe darf gegenüber dem natürlichen Gelände max. 50 cm höher sein. Eine mögliche Abterrassierung soll über Anböschung zw. Natursteintrockenmauern bewerkstelligt werden. Die Terrassen müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Größe max. 10,0 qm.
- 3.3 Aborte und Abwasser
Unter gemeinsamem Dach gebaute Aborte mit geschlossenen Gruben sind zulässig.
Eine Versickerung von Abwasser ist unzulässig.
- 3.4 Verbrennungsverbot
Im Gebiet gilt ein Verbrennungsverbot von Gartenabfällen.
- 3.5 Private Stellplätze
Für jedes Grundstück ist 1 Stellplatz (wasserdurchlässig) auf der Abstandsfläche von 2,0 m anzulegen (s. Pkt. 2.3)
- 3.6 Einfriedungen
Das gesamte Grundstück kann eingefriedet werden (s. jedoch Pkt. 2.3). Zaunhöhe max. 1,20 m. Material: Maschen- oder Knüpfdrahtzaun in Verbindung mit druckimprägnierten Holzpfeosten \varnothing 10 - 12 cm, ohne Sockelmauern.

- (B) 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 (1) - Gebiet (B)
- (B) 2.1 Das Gebiet wird als "Sonstiges Sondergebiet für Gemeinbedarf" (§ 11 (2) BauNVO) festgesetzt.
Im Gebiet sollen mittel- und langfristig zentralörtliche Einrichtungen in den Bereichen Sport, Vereins- und Gemeinschaftsleben geschaffen werden. Die geplanten Nutzungen sind an den jeweiligen Standorten im Plan eingetragen.
- (B) 2.2 Bauweise (§ 9 (2) BauGB und § 22 BauNVO)
- (B) 2.2.1 Offene Bauweise (o)
Bebauung mit gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.
- (B) 2.3 Nebenanlagen, soweit Gebäude, können als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern sie in einem zwingenden, funktionalen oder gestalterischen Zusammenhang zu den vorhandenen oder geplanten Nutzungen stehen.
- (B) 2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)
Die Zweckbestimmung und Aufteilung der eingetragenen Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- (B) 2.5 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)
Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan. Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen.
- (B) 2.6 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)
a) Im Bebauungsplan sind offene Wassergräben und Anstaubecken eingetragen. In diese Wassergräben sollen die Dachflächenwasser im Gebiet eingeleitet werden und über weitere Grabenführungen oder auch Frischwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt werden. Die Anstaubecken dienen einerseits zur Verzögerung der Wassereinleitungen in den Vorfluter, andererseits soll hier über eine gewisse Versickerung ein Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen werden.
b) Befestigte Flächen sind, soweit es die notwendige Funktion erlaubt, wasserdurchlässig herzustellen.
- (B) 2.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
- (B) 2.7.1 Die eingetragenen Baumpflanzgebote sind zu realisieren (± 2,0 m). Sie dienen zur großflächigen Raumbildung. Es sind heimische, standortgerechte Hochstammlaubbäume mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.
- (B) 2.7.2 Die sonstige Bepflanzung innerhalb des eingetragenen Pflanzgebotes 1 ist teilweise bestehend oder wird im Rahmen eines gesondert erstellten Pflanzplanes geregelt. Grundsätzlich ist eine durchlässige und offene, eine Riegelbildung vermeidende Bepflanzung heimischer und standortgerechter Bäume und Büsche vorgesehen.
- (B) 2.7.3 Für die öffentliche Grünfläche (Reservefläche für Freizeit, Spiel- und Sporteinrichtungen) wird die Bepflanzung wie in Pkt. (B) 2.7.2 im Rahmen eines gesondert erstellten Pflanzplanes geregelt.

ⓑ 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO) - Gebiet ⓑ

ⓑ 3.1 Gebäude: Die 4 Gebäude im Gebiet (geplant und bestehend) haben folgende Kennzahlen:

- I Sport- und Mehrzweckhalle
- II Vereinsheim mit Zwischenbau
- III Umkleidegebäude
- IV Vereinsscheune

ⓑ 3.1.1 Gebäudehöhen ab festgelegtem Gelände - Dachformen

- I max. 13,50 m - Flachdach bzw. Satteldach
- II max. 9,00 m - Satteldach bzw. Pultdach
- III max. 6,00 m - Satteldach bzw. Pultdach
- IV max. 12,00 m - Satteldach

ⓑ 3.1.2 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Firstrichtung s. Planeintrag

Aufgrund der öffentlichen Nutzung der baulichen Anlagen und der dadurch gegebenen Einflußmöglichkeit von Verwaltung und Gemeinderat auf die Gestaltung und das äußere Erscheinungsbild der Gebäude wird auf eine weitere Gestaltungseinengung im Bebauungsplan - mit Ausnahme der Gebäudehöhen (Pkt. ⓑ 3.1.1) - verzichtet.

ⓑ 3.1.2 Einfriedungen sind zulässig. Bedarfsweise zur Sicht- bzw. Lärmabschirmung auch geschlossen.







Textteil Fortsetzung







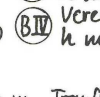

- (C) 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 8 (1) - Gebiet (C)
- (C) 2.1 Die ausgewiesene Fläche wird als Kleintierzuchtanlage gem. § 9 (1) 19 BauGB festgesetzt.
Zulässig sind 1-geschossige Kleintierzucht-Gebäude, die der Haltung und Zucht von Kleintieren sowie der Unterbringung von sonstigen Gerätschaften dienen.
Unterkellerungen und Feuerstätten mit Schornsteinen sind nicht zulässig.
- (C) 2.2 Die Größe der Kleintierzuchtgebäude beschränkt sich auf max. 32 qm Grundfläche (7,0 x 4,5 m).
- (C) 2.3 Die Gebäude sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten.
Außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sind keine Gebäude oder Nebenanlagen, auch nicht in der nach LBO verfahrensfreien Größe, zulässig.
- (C) 2.4 Die Erschließung der Kleintierzuchtanlage erfolgt über den vorhandenen Feldweg.
Die Erschließung der einzelnen zuzuteilenden Nutzflächen erfolgt über private Wege.
- (C) 2.5 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)
- a) Im Bebauungsplan sind Anstaubecken eingetragen. In diese Anstaubecken sollen die Dachflächenwasser im Gebiet eingeleitet werden und über weitere Grabenführungen oder auch Frischwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt werden. Die Anstaubecken dienen einerseits zur Verzögerung der Wassereinleitungen in den Vorfluter, andererseits soll über eine gewisse Versickerung ein Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen werden.
- b) Befestigte Flächen sind, soweit es die notwendige Funktion erlaubt, wasserdurchlässig herzustellen.
- (C) 2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
Die eingetragenen Baumpflanzgebote sind zu realisieren (\pm 2,0 m). Sie dienen zur großflächigen Raumbildung. Es sind heimische, standortgerechte Hochstammlaubbäume mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.
- (C) 3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO) - Gebiet (C)
- (C) 3.1 Gebäude
- (C) 3.1.1 Größe = max. 4,5 x 7,0 m, symmetrisches Satteldach
- (C) 3.1.2 Traufhöhe (Schnitt Außenhaut mit Dachhaut, ab bestehendem Gelände) max. 2,5 m
Dachneigung = 30 - 40 °
- (C) 3.1.3 Firstrichtung s. Planeintrag
- (C) 3.1.4 Dachdeckung: Ziegel, braun bis rotbraun
- (C) 3.1.5 Außenantennen sowie Freileitungen sind nicht zugelassen.
- (C) 3.1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Sockel sind generell genehmigungspflichtig und in den Planunterlagen darzustellen.
- (C) 3.1.7 Private Stellplätze: Mögliche Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt anzulegen.
- (C) 3.1.8 Auf jedem Grundstück sind befestigte Flächen bis max. 20 qm und nur mit wasserdurchlässigem Material zulässig.
Geschlossene Beläge sind nicht erlaubt. Das Abstellen von Wohnwagen, Anhängern und dgl. ist nicht zulässig.
- (C) 3.1.9 Einfriedungen der Kleintierzuchtparzellen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
Auf Parzellen, auf denen Geflügelhaltung stattfindet, sind Käfige aus Maschendraht bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Für Käfige und Zäune ist ein Abstand von 1,50 m vom öffentlichen Weg bzw. 0,50 m von Privatwegen einzuhalten.

- (D) 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 8 (1) - Gebiet (
- (D) 2.1 Die ausgewiesene Fläche wird als "Aktivspielplatz" festgesetzt. Zulässig ist die Anlage von Spiel- und Sportflächen einschließlich der dazu gehörigen Gerätschaften. Zulässig ist die Haltung von Kleintieren.
Zulässig ist auch die Haltung und Betreuung von Pferden, Schafen, Ziegen zu spielerischen, pädagogischen und therapeutischen Zwecken.
- (D) 2.2 Gebäude und Stallungen sind nur innerhalb der ausgewiesene überbaubaren Fläche zugelassen. Ausnahmsweise können Nebengebäude auch auf der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.
- (D) 2.3 Die Erschließung des Aktivspielplatzes erfolgt über den vorhandenen Feldweg. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege.
- (D) 2.4 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)
- a) Im Bebauungsplan sind Anstaubecken eingetragen. In dies Anstaubecken sollen die Dachflächenwasser im Gebiet ein geleitet werden und über weitere Grabenführungen oder auch Frischwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt werden. Die Anstaubecken dienen einerseits zur Verzögerung der Wassereinleitungen in den Vorfluter, andererseits soll hier über eine gewisse Versickerung ein Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen werden.
- b) Befestigte Flächen sind, soweit es die notwendige Funktion erlaubt, wasserdurchlässig herzustellen.
- (D) 2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
Die eingetragenen Baumpflanzgebote sind zu realisieren (- 2,0 m). Sie dienen zur großflächigen Raumbildung. Es sind heimische, standortgerechte Hochstammbäume mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.
- (D) 3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO) - Gebiet (
- (D) 3.1 Gebäude
- (D) 3.1.1 Traufhöhe: (Schnitt Außenwand mit Dachhaut) max 4,50 m, gemessen ab dem festgelegten Gelände. Firsthöhe max. 10,0 m
- (D) 3.1.2 Dachform: Flachdach begrünt oder Pultdach bzw. Satteldach, Dachneigung max. 45°.
- (D) 3.1.3 Außenantennen sowie Freileitungen sind nicht zugelassen.
- (D) 3.1.4 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zulässig, jedoch genehmigungspflichtig.
- (D) 3.1.5 Private Stellplätze: Mögliche Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt anzulegen.
- (D) 3.1.6 Befestigte Flächen
Außerhalb des möglichen Gebäudes sind befestigte Flächen bis max. 100 qm und nur mit wasserdurchlässigem Material zulässig. Geschlossene Beläge sind nicht erlaubt.
- (D) 3.1.7 Einfriedungen
Das gesamte Grundstück kann eingezäunt werden. Zaunhöhe max 2,00 m. Material: Maschen- oder Knüpfdrahtzaun im Verbindung mit druckimprägnierten Holzpfeilen Ø 10 - 12 cm, ohne Sockelmauern.

Zeichenerklärung

	Baugrenze		Wasserflächen
	überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Grünflächen - Pflanzgebot 1
	öffentl. Verkehrsfläche - Straßen - Wege		Baumpflanzgebot
	öffentl. Parkplätze		private Grünflächen
	Festplatz, Vorplatz Halle		Sportflächen
	öffentl. Grünfläche = Reservefläche für Freizeit, Spiel- u. Sporteinricht.		Begrenzung des Geltungsbereiches
	Lärmschutzwall		

	Bereich Aktivspielplatz
	Bereich Kleintierzuchtanlage
	Gartenhausgebiet
	Kinderspielplatz
	Bereich Vereins Scheune / Circolo
	Bereich TSV - Vereinsheim

	Gartenhausgebiet	Gebäude: max. 25 cbm, Breite max. 2,5 m, TR.H. max. 2,3 m
	Sonstiges Sondergeb. für Gemeinbedarf	 Sport- u. Mehrzweckhalle h max. 13,50 m FD / SD  Umkleidegebäude h max. 6,0 m PD / SD
	Kleintierzuchtanlage	 Vereins- u. Zwischenbau h max. 9,00 m SD / PD  Vereins Scheune h max. 12,0 m SD
	Aktivspielplatz	Gebäude: Traufhöhe max. 4,5 m. SD / PD / FD