

LANDKREIS BÖBLINGEN
GEMEINDE STEINENBRONN

BEBAUUNGSPLAN
STEINENBRONN
SÜD-1.ÄNDERUNG

Städtebauliche Planung:

Ingenieurgemeinschaft
W. Ambrosch und W. Stoll
Hegnerweg 3
71101 Schönaich
☎ 07031/7570-0

(Unterschrift)

Grundlagenbeschaffung und
Beb.-Plan-Ausarbeitung:

Vermessungsbüro
Ambrosch und Partner
Hegnerweg 3
71101 Schönaich
☎ 07031/7570-0

(Unterschrift)

Gefertigt: Schönaich, den 05.08.1993

Geändert: Schönaich, den 06.12.1994

Schönaich, den 27.02.1996

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertrG
vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch EVertrG vom
23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770 ber. 1984 S. 519) geändert durch
Gesetz vom 01.04.1985 (GBL. S. 51)
Gesetz vom 22.02.1988 (GBL. S. 55) letztmals geändert Gesetz vom 17.12.1990
(GBL. S. 426)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planaufstellung vom Gemeinderat am 09.07.91
beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht im
Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde
Steinenbronn am 08.08.1991 Nr. 32 (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Versammlung
durchgeführt am (§ 3 Abs. 1 BauGB)
3. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Entwurf
beschlossen am 24.08.93
und öffentlich ausgelegt vom 10.09.93
bis 08.10.93, je einschl., gem.
Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt
der Gemeinde Steinenbronn am 02.09.93
2. Entwurf beschlossen am 06.12.94
ausgelegt 13.01.95 bis 10.02.95
bekanntgegeben am 04.01.95 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
4. Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung
beschlossen am 27.02.1996 (§ 10 BauGB)
5. Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt
Böblingen durch Vorlagebericht vom
Mitteilung des Landratsamtes gem. § 11 (3) BauGB
durch Erlaß Nr. vom (§ 11 BauGB)
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch
ortsübliche Bekanntmachung des Anzeige-
verfahrens im Amts- und Mitteilungsblatt
der Gemeinde Steinenbronn
vom 26.8.96 (§ 12 BauGB)


Aufgestellt und Ausgefertigt:

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der
gesetzlichen Bestimmung.

Der Lageplan vom 27.02.96 ist als Original Bestandteil des
Satzungsbeschlusses des Gemeinderats.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung hat das Datum
vom 27.02.96

Steinenbronn, den 28.02.1996


Bürgermeister

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft. (§ 2 (4) BauGB)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB (§ 9) und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V. § 1 (6) BauNVO).

Die Ausnahmen § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl

GRZ = 0,3 und 0,4 (siehe Eintrag zeichn. Teil)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von dem im § 19 (4) 1-3 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2. Geschößflächenzahl

GFZ = 0,5; 0,6; 0,8 und 1,0 (siehe Eintrag zeichn. Teil)

Die nach § 17 (2) und (3) BauNVO genannten Überschreitungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (nicht Vollgeschosse), einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden zur Geschößfläche nicht mitgerechnet (§ 20 (3) BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m zu errichten.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zulässig. Pro Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalstellen sind aufzurunden.

5. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Als Einrichtungen und Anlagen sind zulässig:
Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. (§ 21 a (2) BauNVO).

7. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken usw. dürfen eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließenden Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

8.1 Die folgenden Straßen sind Wohnstraßen mit unabgeteilter, gemischter Verkehrsfläche:
Hagäckerweg, Hagwiesenweg, Steinenbergweg, Am Steinenberg und Waldenbacher Straße.

8.2 Die Verbindung des Steinenbergwegs mit der Tübinger Straße ist durch ein Verkehrsgrün unterbrochen. Die Überquerung ist durch einen Rad- und Fußweg gesichert. Die Verbindung des Hagäckerwegs mit dem Hagwiesenweg und die Verbindung Am Steinenberg mit dem Weiler Weg erfolgt in gleicher Weise.

8.3 Das im Westen gelegene Verkehrsgrün am Weiler Weg ist im Bereich der Flurstücke 1241/2 und 1246/7 (Beb.-Plan Äußerer Weiler Weg) überfahrbar, um den Zugang der genannten Flurstücke zu sichern.

9. Nebenanlagen (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit einem umbauten Raum von max. 20 m³ zulässig. Auf Flächen die mit Pflanzgebot oder Leitungsrecht belegt sind, sind keine Nebenanlagen zulässig.

10. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Traufhöhe wird auf NN festgesetzt (siehe Eintrag zeichnerischen Teil).

Abweichungen von 0,30 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Die Traufhöhen sind auf 2/3 der Gebäudelängen einzuhalten.

Die Firsthöhe darf maximal 4,5 m über der Traufhöhe liegen.

11. Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil eingezeichneten und in der Legende erläuterten Flächen mit besonderen Vorkehrungen müssen die im Lärmschutzgutachten des Büros Dr. Bender und Stahl, Ludwigsburg vom 30.11.1979 (Ausführungsvariante Nr. 4) geforderten Vorkehrungen berücksichtigt werden (siehe auch Teil B Ziff. 9).

Orientierung der Lüftung aller Aufenthaltsräume nach Westen.

12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

12.1 pfg 1: Es sind heimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten (Mindestumfang 16-18 cm).

Der Standort der Bäume kann den funktionell erforderlichen Zufahrten angepaßt werden.

12.2 pfg 2: Es sind heimische Gehölze und Sträucher als natürliche Feldhecke (z.B. Hartriegel, Sanddorn, Hecken- und Wildrose, Liguster, Schneeball, Weißdorn, Feldahorn, Schlehe, Hasel) zusammenhängend anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Für vorhandene Bäume können Flächen zur Bewirtschaftung freigehalten werden.

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 0,20 m erforderlich und zu dulden. Dasselbe gilt für unterirdische Stützbauwerke bis 1,20 m Breite bei notwendigen Stützmauern zur Herstellung der Straßen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften Örtliche Bauvorschriften nach § 73 LBO

1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachgestaltung und Fassaden (§ 73 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer (SD) zugelassen.

1.2 Dachneigung

Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung und gelten auch für Gebäudeteile mit Nebenfürstichtungen.

Garagen und Nebenanlagen sind mit der für die zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Dachneigung und Dachform (Satteldach) zu errichten.

1.3 Dachdeckung

Es sind nur kleinformartige, rote bis braune Dachdeckungselemente (Ziegelgröße) zugelassen.

1.4 Fassaden

Grelle und leuchtende Farben sind für die Fassadengestaltung generell nicht zulässig.

1.5 Dachgestaltung

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o. ä. sind zusammengerechnet bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelängen an der Traufseite des Hauptbaukörpers zulässig. Am Gebäudeteil mit untergeordneter Nebenfürstichtung sind keine Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o. ä. zulässig. Der Abstand zur Ortgangbegrenzung muß mindestens 1,50 m betragen.

2. Fürstichtung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Hauptfürstichtung ist über die gesamte Hauptgebäudelänge durchzuführen.

Die Nebenfürstichtung ist der Hauptfürstichtung eindeutig unterzuordnen. Sie darf insbesondere nicht gleich hoch oder höher als die Hauptfürstichtung verlaufen (mindestens 1,00 m tiefer).

3. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (§ 73 (2) 1 LBO).

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 (2) 1 LBO i.V. § 52 (1) 17)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

6. Stützmauern (§ 73 (2) 1 LBO i.V. § 52 (1) 27)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soweit nicht im Bebauungsplan festgelegt, sind über 0,50 m Höhe (bezogen auf die anschließende öffentliche Fläche) genehmigungspflichtig.

7. Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO i.V. § 52 (1) 28)

- 7.1. Die sichtbaren Flächen sämtlicher Stützmauern sind in kleinformatigem Naturstein, Betonwerkstein, Holzpalisaden oder Strukturbeton auszuführen.
- 7.2. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur lebende Einfriedigungen aus heimischen Gehölzen in Form natürlicher Feldhecken oder als Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang sonstiger Flächen sind offene Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

8. Die Gestaltung von Stellplätzen, Abstell- und Lagerplätzen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 73 (1) 5 LBO)

- 8.1. Zufahrten, Zugänge, Garagenvorplätze und gemeinschaftliche Flächen zur Erschließung von Gemeinschaftsgaragen sind mit Betonsteinen, Natursteinen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.
- 8.2. Stellplätze und gemeinschaftliche Stellplätze sind ausschließlich mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen und mit Rasen o.ä. anzupflanzen und zu unterhalten.
- 8.3. Öffentliche Parkplätze sind mit Rasenpflaster auszuführen und mit Rasen o. ä. anzupflanzen und zu unterhalten.

9. Schallschutzmaßnahmen (§ 73 (1) 1 LBO)

In Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, insbesondere sind Schallschutzfenster einzubauen (siehe auch Teil A Ziff. 11).

C. Hinweise

1. Fluglärm

Das Verkehrsministerium Baden-Württemberg weist darauf hin, daß im Plangebiet für den Tageszeitraum von 6.00 h bis 22.00 h mit einem Fluglärm-Dauerschallpegel von rund 55 - 60 dB (A) zu rechnen ist.

2. Baugrund

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen ist. Bei Auftreten des stark rutschgefährdeten Knollenmergel ist ein ingenieurgeologisches Gutachten einzuholen.

3. Richtlinienplan

Die Verwaltung weist darauf hin, daß ein Richtlinienplan für bauliche Anlagen und Grünflächen des Planungsbüros Mauthé + Klumpp, Gärtringen vom 10.06.1987 zur Einsicht zur Verfügung steht.

4. Lärmschutzgutachten

Die Verwaltung weist darauf hin, daß ein Lärmschutzgutachten des Büros Dr. Bender + Stahl, 71640 Ludwigsburg vom 30.09.1979 zur Einsicht zur Verfügung steht.

5. Druckerhöhungsanlagen

Im südlichen Bereich der Wohnstraßen Waldenbacher Weg und Am Steinenberg ist mit niedrigem Wasserdruck zu rechnen. Bei Bedarf ist der Wasserdruck durch eigene Druckerhöhungsanlagen auszugleichen.

ZEICHENERKLÄRUNG:



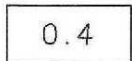
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 (7) BauGB)

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

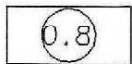


Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO i.V.m. §1 (5)+(6) BauNVO)

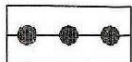
Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)



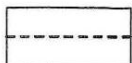
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4 (§19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8 (§20 BauNVO)

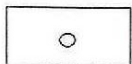


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

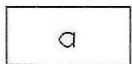


geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Bauweise (§9 (1) 2 BauGB)



Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung (§22 (4) BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5 BauGB)

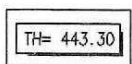


Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

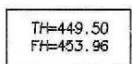


Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Höhe baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB / §18 BauNVO)

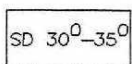


festgesetzte Traufhöhe auf NN, siehe Planeinschrieb



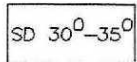
bestehende, aufgenommene Trauf- und Firsthöhe

Dachform (§73 (1) 1 LBO)



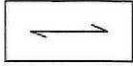
Satteldach, hier z.B. 30°-35°

Dachform (§73 (1) 1 LBO)

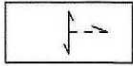


Satteldach, hier z.B. 30°-35°

Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung zwingend



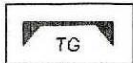
untergeordnete Nebenfirstrichtung möglich

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB)



Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

Flächen für Einfahrten (§9 (1) 4 BauGB)



Einfahrtsbereich z.B. Tiefgarage / Grundstück

Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)



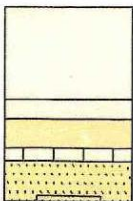
Garagen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) 10 BauGB)



Sichtfeld; siehe Textteil

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)



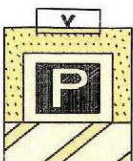
Fahrbahn

Mehrzweckstreifen

Gehweg

Natursteinmauer

Verkehrsgrün



Verkehrsgrün

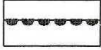
Öffentliche Parkierungsfläche

unabgeteilte, gemischte Verkehrsfläche



Verkehrsgrün mit Geh- und Radweg

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)



Zu- und Ausfahrtsverbot

Versorgungsflächen (§9 (1) 12 BauGB)



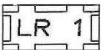
Elektrizität

Öffentliche Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

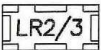


Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)



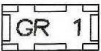
Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke



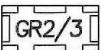
Leitungsrecht zugunsten

2. der Gemeinde

3. der Versorgungsträger, z.B. EVS, Telekom



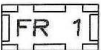
Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke



Gehrecht zugunsten

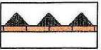
2. der Gemeinde

3. der Versorgungsträger, z.B. EVS, Telekom



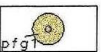
Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 (1) 24 BauGB)

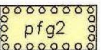


begrünte Lärmschutzwand

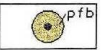
Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§9 (1) 25 BauGB)



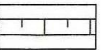
Pflanzgebot für Einzelbäume pfg1; siehe Textteil



Pflanzgebot pfg2; siehe Textteil

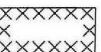


Pflanzbindung für Einzelbäume und Hecken pfb; siehe Textteil



vorhandene Böschungen

Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich
sind (§9 (5) 1 BauGB)



Flächen in denen bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig sind

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechts (§9 (6) BauGB)



Naturdenkmal



Landschaftsschutzgebiet