



# Bebauungsplan-Änderung " Kirchäcker "

**Fassung 23.09.2008**

Stand 05. 07.2007  
Geändert 26.10.2007  
Geändert 20.11.2007  
Geändert 08.05.2008  
Geändert 28.05.2008

Städtebauliche Planung: Gemeinde Steinenbronn  
Ortsbauamt  
Stuttgarter Straße 5  
71144 Steinenbronn  
☎ 07157 / 1291-0

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Gezeichnet: Schönaich, 05. Juli 2007  
Geändert: 26.10.2007, 20.11.2007,  
08.05.2008, 28.05.2008  
Ambrosch + Partner / Vermessungsbüro  
Hegnerweg 3 \* 71101 Schönaich  
Tel.07031/75700 \* Fax 07031/757011

## **RECHTSGRUNDLAGEN:**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit  
den jeweiligen Änderungen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Landesbauordnung (LBO)  
vom 08.08.1995 (GVBL. S. 617) geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S. 760)

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

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

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind nicht zulässig.

#### **2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind die in § 6 (2) BauNVO genannten baul. Nutzungen mit Ausnahme der Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 7 (Tankstellen). Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind nicht zulässig.

#### **2.1.3 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Wohn- und Pflegeheim

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Grundflächenzahl, max. zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl (s. Planeinschrieb)

### **2.3 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)**

Offen, bzw. geschlossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Nutzungsschablone)

### **2.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BauGB)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.4.2 Tiefgaragen sind als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

2.4.3 Nebenanlagen, sind außerhalb der Baufenster bis 20m³ zulässig.

### **2.5 Baumerhaltungsgebot / Baumpflanzgebot**

Die eingetragenen Bäume sind dauernd zu schützen und zu unterhalten. Bei Abgang muß eine Ersatzpflanzung erfolgen. Die dargestellten Baumstandorte dürfen in ihrer Lage bis 10 m verschoben werden.

### **2.6 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhen sind in den Nutzungsschablonen mit FH max./ FD max.= maximale First- und Flachdachhöhe eingetragen. Die eingetragene maximale Höhe gilt ab der in/bei jedem Baufenster eingetragenen Bezugshöhe. Der Einschrieb GH max. --- im zeichn. Teil gibt die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Neuen Höhensystem an.

## **3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (6) LBO)**

### **3.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden im WA / MI - Gebiet.**

#### **3.1.1 Dachgestaltung (s. auch Systemschnitte)**

Für die Hauptgebäude ist nur ein Satteldach (SD) zulässig. Bei Garagen ist ein Flachdach (FD) zulässig.

Walmdach und Krüppelwalm ist nicht zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, jedoch nur bei einer Dachneigung, die gleich und größer als 35° ist. Nebenfürste s. Zwerchgiebel. Bei Anbauten im MI-Gebiet ist FD zulässig.

3.1.2 Dachdeckung rot bis rotbraun.

3.1.3 Bei Fassaden sind reflektierende Materialien auszuschließen.

### **3.1 a Äußere Gestaltung von Gebäuden im SO - Gebiet.**

3.1.1 a Dachgestaltung SO1: alle Dachformen, FD extensiv begrünt, außer Terrassenflächen..  
Dachgestaltung SO2: Satteldach mit Dachneigung 40° - 45°.

3.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind max. bis 1,5m zulässig.

### **3.3 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 Wildhecke ohne regelmäßigen Schnitt. Zwischen den Grundstücken sind nur offene, maximal 1,00 m hohe tote Einfriedungen zulässig. Lebende Einfriedungen sind in jeder Form zulässig. Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgrupper 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 Aussenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Sende- und Verstärkeranlagen des Mobilfunkes oder ähnlichen Diensten sind nicht zugelassen.

### **3.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

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

### **3.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

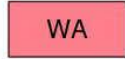
Verstöße gegen die örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

# ZEICHENERKLÄRUNG:



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

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



Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)

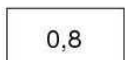


Mischgebiet ( § 6 BauNVO)



Sondergebiet ( § 11 BauNVO)  
- Pflegeheim -

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



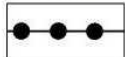
Grundflächenzahl (GRZ) ( § 19 BauNVO)



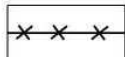
max. zulässige Grundfläche ( § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl (GFZ) ( § 20 BauNVO)

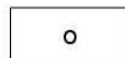


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

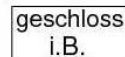


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

## Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB)

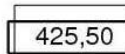


Offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO)  
(gesetzliche Abstände)

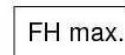


Geschlossene Bauweise ( § 22 (3) BauNVO)  
innerhalb des Baufensters

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



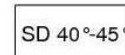
Festgelegte Bezugshöhe für Höhenbeschränkungen (z.B. FH, FD, GH)



max. zulässige Firsthöhe (s. Nutzungsschablone)



max. zulässige Gebäudehöhe (s. Nutzungsschablone)



Satteldach mit Dachneigung (s. Nutzungsschablone)



max. zulässige Flachdachhöhe (s. Nutzungsschablone)

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



Hauptfirsrichtung

## Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) 2 BauGB)



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Baugrenze ( § 23 (3) BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche

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



Fläche für Garagen



Fläche für überdeckte Garagen

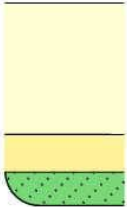


#### Flächen für den Gemeinbedarf ( § 9 (1) 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.



#### Verkehrsflächen ( § 9 (1) 11 BauGB)

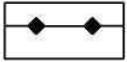
öffentliche Verkehrsfläche

Fußweg  
Verkehrsgrün

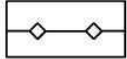


#### Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche ( § 9 (1) 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrtsverbot



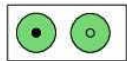
Freileitungen werden abgebaut (-Verkabelung-)



Leitung der EnBW



Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und den Leitungsträgern ist mit Baulast und Grunddienstbarkeit zu sichern.



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

Baumerhaltungsgebot / Baumpflanzgebot



#### Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen ( § 5 (4), § 9 (6) BauGB)

Unbewegliches Kulturdenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt.

# 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind nicht zulässig.

#### 2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 6 (2) BauNVO genannten baul. Nutzungen mit Ausnahme der Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 7 (Tankstellen). Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Wohn- und Pflegeheim

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl, max. zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl (s. Planeinschrieb)

### 2.3 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

Offen, bzw. geschlossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Nutzungsschablone)

### 2.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BauGB)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.4.2 Tiefgaragen sind als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

2.4.3 Nebenanlagen, sind außerhalb der Baufenster bis 20m<sup>3</sup> zulässig.

### 2.5 Baumerhaltungsgebot / Baumpflanzgebot

Die eingetragenen Bäume sind dauernd zu schützen und zu unterhalten. Bei Abgang muß eine Ersatzpflanzung erfolgen. Die dargestellten Baumstandorte dürfen in ihrer Lage bis 10 m verschoben werden.

### 2.6 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind in den Nutzungsschablonen mit FH max./ FD max.= maximale First- und Flachdachhöhe eingetragen. Die eingetragene maximale Höhe gilt ab der in/bei jedem Baufenster eingetragenen Bezugshöhe. Der Einschrieb GH max. --- im zeichn. Teil gibt die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Neuen Höhensystem an.

## **3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (6) LBO)**

### 3.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden im WA / MI - Gebiet.

#### 3.1.1 Dachgestaltung (s. auch Systemschnitte)

Für die Hauptgebäude ist nur ein Satteldach (SD) zulässig. Bei Garagen ist ein Flachdach (FD) zulässig. Walmdach und Krüppelwalm ist nicht zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, jedoch nur bei einer Dachneigung, die gleich oder größer als 35° ist. Nebenfürste s. Zwerchgiebel. Bei Anbauten im MI-Gebiet ist FD zulässig.

3.1.2 Dachdeckung rot bis rotbraun.

3.1.3 Bei Fassaden sind reflektierende Materialien auszuschließen.

### 3.1 a Äußere Gestaltung von Gebäuden im SO - Gebiet.

3.1.1 a Dachgestaltung SO1: alle Dachformen, FD extensiv begrünt, außer Terrassenflächen..

Dachgestaltung SO2: Satteldach mit Dachneigung 40° - 45°.

3.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind max. bis 1,5m zulässig.

### 3.3 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 Wildhecke ohne regelmäßigen Schnitt. Zwischen den Grundstücken sind nur offene, maximal 1,00 m hohe tote Einfriedungen zulässig. Lebende Einfriedungen sind in jeder Form zulässig. Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgrupper 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 Aussenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Sende- und Verstärkeranlagen des Mobilfunkes oder ähnlichen Diensten sind nicht zugelassen.

### 3.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

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

### 3.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart**

Die Bauhöhenfestlegung gem. § 13 LuftVG von 30,00 m über Grund ist zu beachten. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben, Bäume, Masten bzw. Bau- Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebewerkzeug überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung nach § 12 oder 15 LuftVG notwendig.

### **4.2 Bodenfunde**

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

### **4.3 Bodenschutz**

1. Unvermeidbarer unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.
2. Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleiben und in geordneten Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
3. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
4. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### **4.4 Fluglärmimmissionen**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Es liegt jedoch unterhalb der westlichen An- und Abflugfläche des Verkehrsflughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 62 dB (A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABl. v. 30.09.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Sondergebiete werden damit überschritten.

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. Schallschutzfenster wirken nur im geschlossenen Zustand, deshalb ist, zumindest in Schlafräumen, der Einbau von Schalldämmlüftern oder anderer geeigneter Maßnahmen erforderlich, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

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.

### **4.5 Lärmimmissionen**

Vom Kirchengebäude gehen Lärmimmissionen aus. Ausgehend von den Glocken und den gottesdienstlichen musikalischen Aktivitäten.

### **4.6 Grundwasser**

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### **4.7 Putzflächen im Sondergebiet**

Die Putzflächen des Gebäudes im Sondergebiet sind wegen der Lärmreflexion mit einer groben Oberfläche zu versehen.

### **4.8 Brand- und Katastrophenschutz**

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicher zu stellen. Für die notwendige Löschwasserversorgung sind die Arbeitsblätter der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten.

Die Löschwassermenge ist gemäß den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, auszuführen. Der Einbau der notwendigen Hydranten, sowie die erforderlichen Hydrantenabstände sind gemäß den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 331, auszuführen.

In Bereichen von mehrgeschossigen Gebäuden (Gebäude nicht geringer Höhe = anleiterbare Stelle > 8,00m), sind Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, unter Beachtung der VwV-Feuerwehrflächen (Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, auszuführen.

---