

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN in Ergänzung der Planzeichnung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, wenn die nicht überbauten Flächen (Zugänge, Terrassen, Stellplätze etc.) wasserdurchlässig befestigt sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen jeweils an der Außenwand ab zulässiger EFH:

2.2.1 Wandhöhe (WHmax) bis Schnittpunkt mit der Dachhaut bzw. bis Oberkante Attika = max. 6,20 m,

2.2.2 Gebäudehöhe (GHmax) bis Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika = max. 10,0 m.

3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.

Die festgesetzte EFH ist mit einer Toleranz von +/- 20 cm einzuhalten. Für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen nach Ziffer 2.2 bleibt die im Plan festgesetzte EFH maßgeblich.

4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO). Gemäß Planeinschrieb sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

- 6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
- 7.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der WA-Fläche und (soweit es sich um Gebäude handelt) bis max. 6 m² Grundfläche und 15m³ umbauten Raum zulässig.
- 7.2 Auf privaten Grünflächen sind als bauliche Anlagen nur Einfriedigungen zugelassen.
- 8 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Baufenster, jedoch nicht auf privaten Grünflächen und nicht in den Pflanzgeboten zugelassen.
- 9 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen wird auf 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus in einer Hausgruppe) beschränkt.
- 10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 10.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 10.2 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Das Hineinragen des für die Randsteine der Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes sowie notwendige Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen ebenfalls vom jeweiligen Eigentümer auf dessen Grundstück zu dulden.
- 11 Führung von Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Private Grünflächen sind mit den Zweckbestimmungen „Ausgleichsfläche“ oder „Hausgarten“ festgesetzt (vgl. Lageplan zum Bebauungsplan) und jeweils standortgerecht zu bepflanzen (siehe beigefügte Pflanzlisten).

13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes vom 07.10.2008 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahme A 1: Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen

Je angefangene 150 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lokaltypischer Sorte oder ein Wildobsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzenliste 1). Ansaat einer Salbei-Glatthafer-Wiese. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften.

14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart und liegt unmittelbar an dessen Flugachse. Im gesamten Plangebiet ist durch Fluglärm mit einem energieäquivalenten Dauerschallpegel von ca. 68 dB (A) zu rechnen, so dass an allen Gebäuden im Plangebiet eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ zu verzeichnen sein wird.

Folgende Orientierungswerte der DIN 18 005 sind maßgebend:

Gebietstyp (Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO)	Einzuhaltende Orientierungswerte für Lärmimmissionen [dB (A)]	
	Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	≤ 55	≤ 45

Nach § 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 dürfen Wohnungen innerhalb der Schutzzone 2 nur errichtet werden, sofern sie den Schallschutzanforderungen der entsprechenden Verordnung nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm genügen. Das bewertete Bauschalldämmmaß R_w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss danach mindestens 45 dB (A) betragen. Die ausreichende Bauschalldämmung ist, sofern nicht die in § 4 der Schallschutzverordnung aufgeführten Bauteile verwendet werden, durch das Prüfzeugnis einer bauaufsichtlich zugelassenen Prüfstelle nachzuweisen.

Zur Gewährleistung ungestörter Nachtruhe ist der Einbau von Schalldämmlüftern in Schlafräumen vorzusehen.

15 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

15.1 Flach- und Pultdächer sind generell extensiv zu begrünen.

15.2 Einzelbäume: Die durch Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen dauerhaft zu pflegen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen, gemessen in 1 m

Höhe. Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten. Arten laut Pflanzenliste 2.

Die Baumstandorte entlang der öffentlichen Straßen (s. Hinweis 6.5) sind mit einem Abstand zum Straßenrand von 1,0 m und mit einem maximalen Abstand untereinander von 8,0 m zu pflanzen. Arten laut Pflanzenliste 2.

15.3 Beispielhafte Pflanzenlisten:

Pflanzenliste 1 Obsthochstämme regionaler Sorten, Stammhöhe mind. 180 cm

Apfel:	Schanbacher Linsenhofener Renette Klarapfel Gravensteiner Jakob Lebel Roter Boskoop Jakob Fischer Kardinal Bea Goldparmäne Brettacher Gewürzluiken Haux Apfel	Sauerkirschen:	Beutelsbacher Rexelle Rheinische Schattenmorelle Ludwigs Frühe
		Süßkirschen:	Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Dollesepler (Brennkirsche)
		Zwetschge:	Hauszwetschge Bühler Zwetschge Wangenheimer
Birnen:	Oberösterreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Champagner Bratbirne Grüne Jagdbirne Gelbmöstler Palmischbirne Stuttgarter Geißhirtle Clapps Liebling Pastorenbirne Gute Luise Williams Christ Alexander Lukas	Sonstige:	Renecode Quitte Walnuß (Juglans regia)
		Wildobst:	Vogelkirsche (Prunus avium) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Speierling (Sorbus domestica)

Pflanzenliste 2 Heimische Laubholzarten (Laubbäume)

Deutscher Name	Lateinischer Name 'Sorte'
Klein- und mittelkronige Bäume	
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn, Maßholder	Acer campestre
Feld-Ahorn, Sorte 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus
Hainbuche, Sorte	Carpinus betulus 'Fastigiata' oder Frans Fontane'
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere (Gemeine Eberesche)	Sorbus aucuparia
Vogelbeere, Sorte 'Edulis'	Sorbus aucuparia 'Edulis'

Großkronige, hochstämmige Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn, Sorte	Acer pseudoplatanus 'Negenia' o. 'Erectum'
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Grau-Erle	Alnus incana
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotblütige Roßkastanie (Blut-K.)	Aesculus hippocastanum x carnea
Sand-Birke	Betula pendula
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides □
Spitz-Ahorn in Sorten	Acer platanoides 'Columnare' oder 'Olmstedt'
Spitz-Ahorn, Sorte 'Schwedleri'	Acer platanoides 'Schwedleri'
Stiel-Eiche	Quercus robur
Stiel-Eiche, Sorte 'Fastigiata'	Quercus robur 'Fastigiata'
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzenliste 3**Sträucher und Hecken**

Buchs	Buxus sempervirens
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Liguster Sorte	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose, Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder, Holder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

15.4 Ausschluss von Pflanzenarten

Nadelgehölze sind als Neuanpflanzung nicht zugelassen.

15.5 Pfg1 = Hausgärten

Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach den Pflanzlisten 1, 2 und 3. Pro 200 m² Pflanzgebotsfläche Pfg1 ist ein heimischer Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen. Die durch Pflanzgebot vorgesehenen Bäume werden hierbei angerechnet. Bauliche Anlagen (max. 6m² Fläche und 15 m³ umbauter Raum) und Terrassen (max. 15 m² Fläche) sind zulässig.

16 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Während der Bauphase sind alle Bäume gemäß DIN 18920 ausreichend vor Beschädigungen zu schützen.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Es sind alle Dachformen mit geneigten Dachflächen sowie Flachdächer zugelassen. Der First von Pultdächern bzw. Fassaden oberhalb der maximalen Wandhöhe bei Flachdächern müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zur parallel verlaufenden Außenwand einhalten. Dieser Abstand ist als Dachterrasse oder als Flachdach mit Attika und extensiver Begrünung auszubilden.

2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Generell ist mit Einfriedigungen von Fahrbahnen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Gemauerte oder betonierte Einfriedigungen sind bis 0,60 m Höhe zugelassen. Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Stahl- oder Holzpfosten dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Geländehöhe). Sie sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

3 Standort für Müllbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Standplätze für die Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

4 Bodenbeläge (§ 74 (1) 3 LBO)

Garagenvorflächen und PKW-Stellplätze sowie Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, o. ä.) herzustellen.

5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Sende- und Verstärkeranlagen des Mobilfunkes oder ähnlicher Dienste sind nicht zugelassen.

6 Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus sind 2 Stellplätze herzustellen.

7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 Planungsgrundlagen

Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Steinenbronn ein Grünordnungsplan des Büros Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen vom 07.10.2008 vor.

2 Grundwasserschutz/ Gewässerschutz

Für Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die unmittelbar umgebende Bebauung, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Ggf. ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnissgabeverfahren ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

3 Bodenschutz

Überschüssiges unbelastetes Bodenmaterial ist seiner Eignung entsprechen zu verwerten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten zu lagern. Nach Bauende ist er nach erfolgter Bodenlockerung im Bereich der Grünflächen schonend wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das enge Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wieder Erwarthen geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4 Denkmalschutz

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

5 Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt im Fluglärmbereich für den Flughafen Stuttgart.

Mit dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 01. Juni 2007 werden Änderungen in der Festsetzung der Schutzzonen im Flughafenbereich erwartet. Die dort enthaltenen Regelungen über die Beschränkungen der baulichen Nutzung sind nach Festsetzung der Schutzzonen künftig anzuwenden.

Die Bauherren müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Nachweise nach DIN 1109 über die Gewährleistung ausreichenden Schallschutzes der an der Planstraße A angrenzenden Gebäude führen.

6 Höhenentwicklung im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart.

Die Bauhöhe ist auf max. 30,00 m über Grund festgelegt. Bauvorhaben bis zu dieser Höhe können ohne luftrechtliche Zustimmung genehmigt werden. 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. Kräne, die im Plangebiet zum Einsatz kommen, bedürfen in jedem Fall einer luftrechtlichen Genehmigung gem. § 15 LuftVG.

7 Sonstige Hinweise

- 7.1 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
- 7.2 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden. Erdwärmesonden sind wasserrechtlich zu genehmigen. Auskunft hierzu erteilt das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt.
- 7.3 Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/ Gesundheitsamt anzuzeigen (Meldebogen). Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserhausinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich. Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Böblingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf-, Zisternenwasser in der Hausinstallation und auf das DVGW-Arbeitsblatt wird hingewiesen.
- 7.4 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Anlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Anlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten u. a. aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
- 7.5 Bauvorhaben:
Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kennznisgabeverfahren sind folgende Darstellungen im M 1 : 100 beizulegen:
- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
 - Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
 - Aussagen zu Bepflanzung der Grünflächen, zu Standort und Art der Baumpflanzungen sowie zu Einfriedigungen, Mauern und Zäunen.

D **RECHTSGRUNDLAGEN**

Aufgestellt nach Maßgabe

des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).

des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

E AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher eventuell bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.