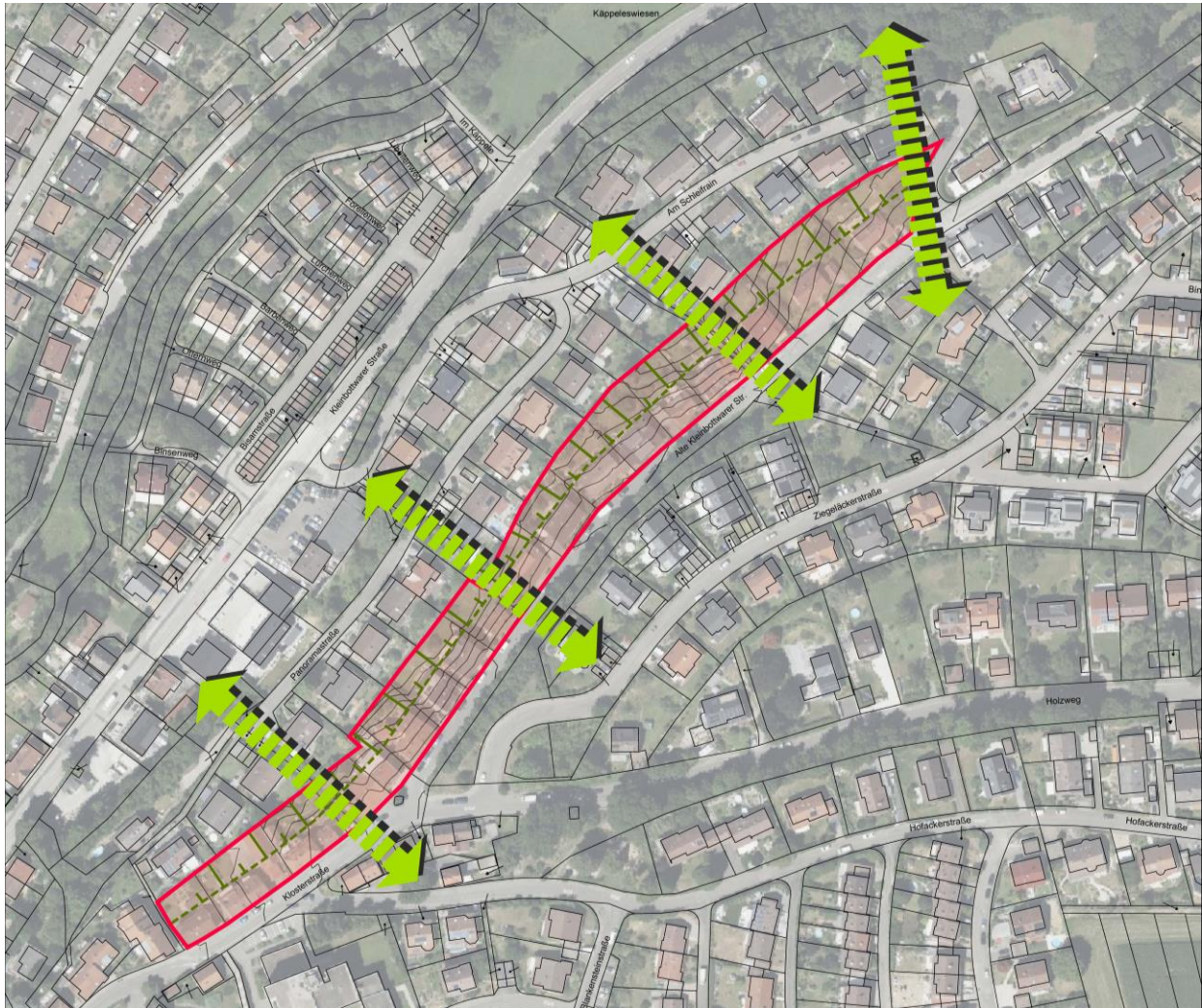


Stadt Steinheim an der Murr



Alte Kleinbottwarer Straße – Lageplanausschnitt Raumbezüge (eigene Darstellung FPZ, 2021)

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Kleinbottwarer Straße - Änderung“

Stand: Satzung vom 21.11.2023

068_068_2023-09-27_BP Alte Kleinbottwarer Str.-Änderung_TextFest

FPZ

Stadt Steinheim an der Murr

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Alte Kleinbottwarer Straße - Änderung“

Stand: Satzung vom 21.11.2023

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
Dipl.-Ing. Heide Buff (MA)
M. Sc. Vanessa Luz (MA)
M. Sc. Stefan Pitkewitsch (MA)

FPZ

ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin
Ostendstraße 106 • 70188 Stuttgart • Tel. 0711/459570-0
fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL

in Zusammenarbeit mit der Stadt Steinheim

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlagen	4
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
A.1 Art der baulichen Nutzung	5
A.2 Maß der baulichen Nutzung	5
A.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	6
A.4 Bauweise	6
A.5 Stellung der baulichen Anlagen	6
A.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
A.7 Untergeordnete Nebenanlagen	8
A.8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	8
A.9 Verkehrsflächen	8
A.10 Versorgungsanlagen	9
A.11 Flächen für die Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser	9
A.12 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	9
A.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
A.14 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
A.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	10
A.16 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
B. Örtliche Bauvorschriften	11
<u>Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen</u>	11
B.1 Dächer	11
B.2 Fassaden	12
B.3 Werbeanlagen	13
B.4 Außenantennen	13
<u>Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung von unbebauten Flächen</u>	13
B.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
B.6 Einfriedungen und Stützmauern	13
B.7 Abstandsflächen	14
B.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser	15
B.9 Niederspannungsfreileitungen	15
B.10 Zahl der notwendigen Stellplätze	15
B.11 Ordnungswidrigkeiten	15
C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen	16
C.1 Altlasten	16
C.2 Natur- und Artenschutz	16
C.3 Erdaushub/Bodenschutz	16
C.4 Denkmalschutz/Bodendenkmale	17
C.5 Grundwasserschutz	17
C.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	17

C.7	Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen	18
C.8	Duldungspflicht des Eigentümers	18
C.9	Starkregen	18
Verfahrensvermerke / Ausfertigung		19

Textteil zum Bebauungsplan „Alte Kleinbottwarer Straße - Änderung“

Satzung - Stand: 21.11.2023

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung

Weitere Gutachten und Untersuchungen

- Habitatpotenzialanalyse (Flurstück 163/1) vom April 2020, durchgeführt vom Büro Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer
- Kommunales Starkregenrisikomanagement vom Dezember 2020, erarbeitet vom Ingenieurbüro Winkler und Partner

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Textteil:

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Steinheim an der Murr werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

- (1) zulässig sind Wohngebäude.
- (2) ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgenommen davon Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen.
 - nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets (Nahversorgung) dienen.
- (3) nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind:
 - Läden, Schank-/ Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1 (6) + (9) sowie § 14 (1) S.3 BauNVO.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)

A.2.1 Überbaubare Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO und die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen und unter den Ziffern A.2.2, A.3, A.6 und A.8 beschrieben.

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 zulässig.

A.2.2 Gebäudehöhen

(§ 18 (1) BauNVO)

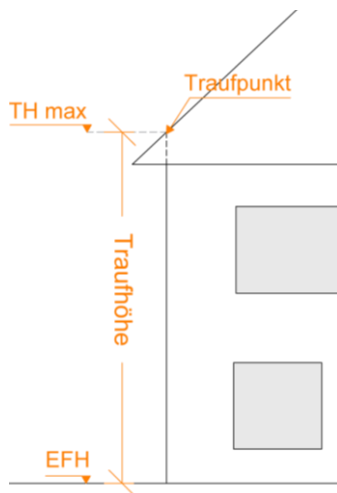
- (1) Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:
 - Festlegung der Bezugshöhe (EFH gemäß Ziffer A.3 (1))
 - Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe (THmax siehe Planeinschrieb)

Hinweis: Die Dachneigung (DN) beträgt 30°-40° und 40-50° gemäß Planeinschrieb.

Die Traufhöhe wird ab der festgelegten EFH (Höhe üNN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.

Die Traufhöhe (THmax) muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge in einer Höhe ausgebildet werden.

- (2) Die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) wird gemäß Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:
- 5,30 m (Alte Kleinbottwarer Straße) bzw. 6,50 m (Klosterstraße) als Höchstgrenze über EFH.



Skizze Traufhöhe – eigene Darstellung FPZ

- (3) Die sichtbare Gebäudewand im Hangbereich darf maximal eine Höhe von 5,00 m unterhalb der festgesetzten EFH aufweisen.

A.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Beim Neubau von Hauptgebäuden ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) auf max. +30 cm über das angrenzende vermittelte Straßenniveau der Alten Kleinbottwarer Straße bzw. der Klosterstraße festgesetzt. Tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße darf die EFH nicht liegen.
- (2) Bestehende Unterschreitungen mit der EFH bei Bestandsgebäuden, auch bei seitlichen Anbauten, sind jedoch zulässig.
- (3) Niveauunterschiede zwischen privaten Grundstücken und angrenzenden Bau- oder Verkehrsflächen sind entsprechend Ziffer B.6 (5) auszugleichen.

A.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 und 2a BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind die „Offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO sowie von der offenen Bauweise „Abweichende Bauweisen“ gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
- a1 Bei der „Abweichenden Bauweise a1“ ist eine Unterschreitung des erforderlichen Mindestgrenzabstands nach § 5 (7) LBO zur südwestlichen Grundstücksgrenze auf bis zu 0,30 m zulässig.
- a2 Bei der „Abweichenden Bauweise a2“ ist eine Unterschreitung des erforderlichen Mindestgrenzabstands nach § 5 (7) LBO zur südwestlichen Grundstücksgrenze auf bis zu 1,30 m zulässig.
- a3 Bei der „Abweichenden Bauweise a3“ ist eine Unterschreitung des erforderlichen Mindestgrenzabstands nach § 5 (7) LBO zur nordöstlichen Grundstücksgrenze auf bis zu 2,25 m sowie zur südwestlichen Grundstücksgrenze auf bis zu 2,40 m zulässig.
- a4 Bei der „Abweichenden Bauweise a4“ ist eine Unterschreitung des erforderlichen Mindestgrenzabstands nach § 5 (7) LBO zur nordöstlichen Grundstücksgrenze auf bis zu 0,55 m zulässig.
- (2) Die zulässige Gebäudelänge ist jeweils auf max. 21,00 m begrenzt.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die maßgeblichen Fassaden der Baukörper sind parallel bzw. senkrecht zur Alten Kleinbottwarer Straße anzuordnen.

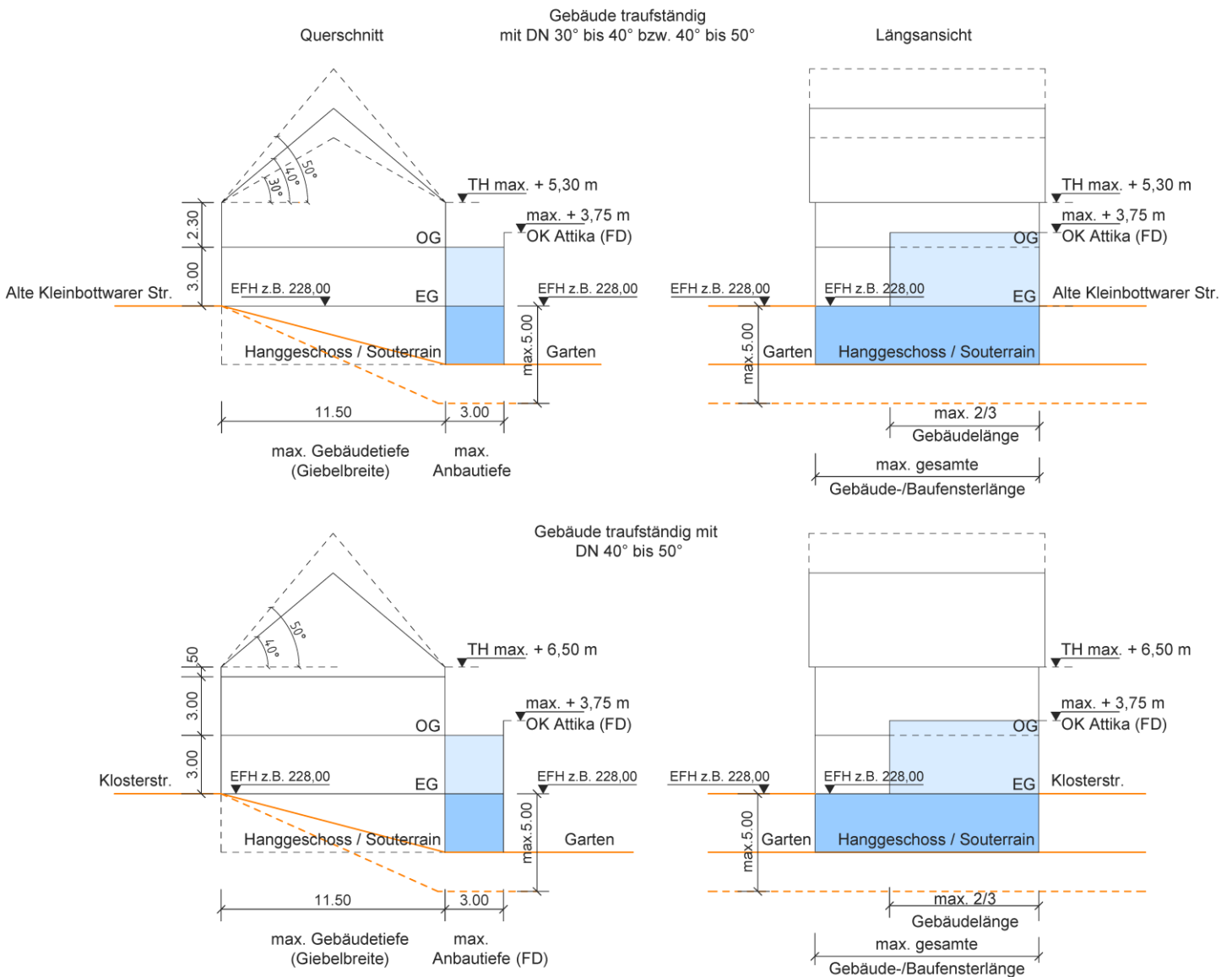
A.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- (2) Für Gebäude mit der Hauptfirstrichtungen parallel (traufständig) zur Alten Kleinbottwarer Straße bzw. zur Klosterstraße ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine maximal zulässige Gebäudetiefe des Hauptgebäudes von 11,50 m zulässig.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind eingeschossige Anbauten mit einer max. Bauungshöhe von 3,75 m (Oberkante Attika bei Flachdach über EFH) sowie einer max. Bauungstiefe bis zu 3,00 m zugelassen:

- im EG bis max. 2/3 der Gebäudelänge,
- im Hanggeschoss auf die gesamte Gebäude- bzw. Baufensterlänge.



Systemskizzen – eigene Darstellung FPZ (o.M.)

- (3) Für Gebäude mit der Hauptfirstrichtungen senkrecht (giebelständig) zur Alten Kleinbottwarer Straße bzw. zur Klosterstraße ist eine Überbauung der gesamten Tiefe des Baufensters für das Hauptgebäude zulässig. Die Giebelbreite darf jedoch nur max. 11,50 m betragen.
- (4) Unterbauungen (Keller, Abstellräume), die direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind als seitliche Grenzbebauungen zulässig.

A.7 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

- (1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Gebäude/Gebäudeteile gemäß § 50 (1) LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.
- (2) Abweichend zu Absatz 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig:
 - Garten- und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von max. 20 m³ und einer Höhe von max. 3,00 m, nicht jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzung bzw. als Grenzbebauung entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze. Je Einzelgrundstück ist nur ein Gartenhaus bzw. ein Gewächshaus zugelassen.
 - geschlossene Boxen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwägen mit einer Höhe von max. 1,30 m entlang öffentlicher Verkehrs-/Verkehrsgrünflächen sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen diesen öffentlichen Flächen und der verlängerten Front der Gebäude.
 - Terrassen einschl. Überdachungen, Freisitze, Pergolen und Außentreppenanlagen.
- (3) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind integriert in Fassaden und auf den Dachflächen gemäß Ziffer B.1 (6) sowie B.2 (4) zulässig.

Hinweis: Die Dächer von Nebenanlagen sind als Flachdach auszuführen und gemäß Ziffer A.14 (4) sowie Ziffer B.1 (5) zu begrünen.

A.8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO)

- (1) Oberirdische, überdachte oder offene Stellplätze, offene Garagen im Sinne von § 1 (1) GaVO und Garagen als geschlossene Garagen im Sinne von § 1 (2) GaVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die maximal zulässige Anzahl der Stellplätze ist auf die baurechtlich erforderlichen Stellplätze begrenzt.
- (2) Die Anordnung von offenen Stellplätzen in den Vorzonen ist zulässig, nicht jedoch längs zur öffentlichen Erschließungsstraße.
- (3) Garagen, Carports oder die Kombination von Garagen mit Carports sind ausschließlich einer Gebäudeseite zuzuordnen; die straßenseitige Baugrenze darf dabei nicht überschritten werden.
Offene Stellplätze sind beidseitig zulässig.
- (4) Zwischen den offenen Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante) ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten

Hinweis: Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen und gemäß Ziffer A.14 (4) sowie Ziffer B.1 (5) zu begrünen.

A.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhenangaben der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen, sie sind Richtlinien für die Ausführung.

A.10 Versorgungsanlagen (§14 (2), (3) BauNVO i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

- (1) Versorgungsanlagen sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen zu integrieren.
- (2) Die Einrichtung einer stationären lärmemittierenden Anlage (z.B. Luftwärmepumpe) im Sinne des § 14 (3) BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig. Die Anlagen sind zwingend einzuhausen und einzugrünen.

A.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Hinweis: Zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlägen gemäß § 9 (1) 14 siehe Ziffer B.8 sowie Ziffer 6 im Planteil C.

A.12 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Plangebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung:

Hinweis: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit einem Vorkommen von gehölz- und gebäudebewohnenden Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten zu rechnen (s. Ziffer C.2 (3)).

- (1) Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen **Gehölzbestände** im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen.

Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen“.

- (2) Eine **Rodung** der vorhandenen **Gehölze** ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

- (3) **Umweltbaubegleitung** vor Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Abriss von Gebäuden:

Die Gebäude werden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen/Abrissarbeiten begangen und untersucht, um sicherzustellen, dass keine belegten Quartiere geschützter Arten vorhanden sind. Hierfür wird die Zugänglichkeit der Gebäude sichergestellt. Die Festlegung weiterer Schutzmaßnahmen erfolgt gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Soweit generell CEF- Maßnahmen (artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich werden, sind diese mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vorab abzustimmen. Abrissarbeiten sind aus Gründen des Fledermausschutzes grundsätzlich nur im Zeitraum vom 15. November bis 28./29. Februar zulässig.

A.14 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr.25 zif. a BauGB)

- (1) Für alle Begrünungsmaßnahmen sind landschafts- und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- (2) **PFG 1 - „Pflanzung von Einzelbäumen (straßenbegleitend)“**
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen um bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Es wird empfohlen auf Klimabäume zurückzugreifen, da die Vorzone keine großen Baumquartiere ermöglicht und so der Austrocknung des Baumes vorgebeugt werden kann (Anlage 1 Pflanzliste, Klimabäume).

Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (3) **PFG 2 „Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken“**
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind auf der Grundlage von § 9 (1) LBO gärtnerisch anzulegen. Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche eines Baugrundstücks sind mindestens ein kleinkroniger landschaftsgerechter Laub-/Obstbaum sowie 5 heimische, standortgerechte Sträucher (siehe Pflanzenliste in Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Nachbarrecht ist grundsätzlich zu beachten.

Die im Lageplan als Pflanzgebot eingetragenen Bäume können hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume/Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen s. Ziffer B.5 der örtlichen Bauvorschriften.
- (4) **PFG 3 "Extensive Dachbegrünung"**
Zur Retention des Niederschlagswassers sind Flachdächer baulicher Anlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung aus Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 12 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünungen in Verbindung mit Solaranlagen sind gemäß Ziffer B.1 (6) der örtlichen Bauvorschriften zulässig.
- (5) **PFB 1 "Pflanzbindung Baumbestand"**
Die vorhandenen Bäume, die im Lageplan gekennzeichnet sind, sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

A.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen sowie für das Aufstellen von Straßenbeleuchtungsmasten erforderlich sind, sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

A.16 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Es gilt ein Verwendungsverbot für Kohle, Kohleprodukte und Öl zu Heizzwecken und zur Warmwasserversorgung. Zu verbrennendes Holz muss den Anforderungen der Verordnung über Kleinfeueranlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V. mi § 74 LBO)

Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr.1, §11 LBO)

Die äußere Gestaltung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Dachaufbauten (z.B. Garagen) ist nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Dazu dienen die nachfolgenden Bauvorschriften:

B.1 Dächer

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

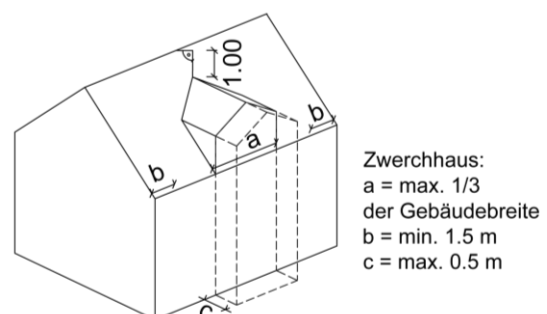
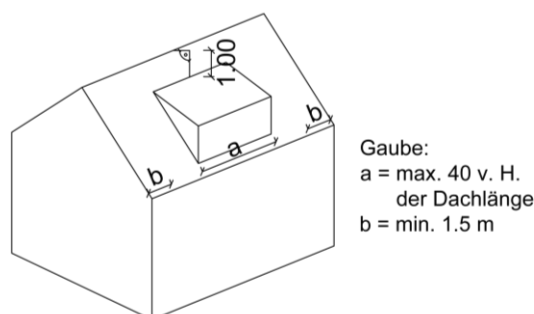
- (1) Wohngebäude sind nur mit geeigneten Dächern entsprechend den Eintragungen zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung im Lageplan zulässig. Unterschiedliche Dachneigungen am gleichen Gebäude sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser.

Die Dächer von Garagen und Carports sowie die Dächer von Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind als Flachdach auszuführen.

- (2) Dachflächen sind mit roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen; engobierte bzw. glasierte Dachziegel sind unzulässig.

- (3) Für Dachflächenfenster, Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind folgende Angaben einzuhalten:

- Die Summe aller Breiten der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser darf 40 v.H. der Dachlänge nicht überschreiten.
- Der obere Abstand bis zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen in der Horizontalen vom Schnittpunkt des Daches/Firstes der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser mit dem Hauptdach.
- Der seitliche Abstand zum Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
- Je Hausseite ist ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite eines Zwerchhauses darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Neben einem Zwerchhaus sind Dachgauben zulässig.
- Zwerchhäuser müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen. Zwerchhäuser sind i.d.R. bündig zur Hauptfassade auszuführen, sie dürfen maximal um 0,50 m vor die Hauptfassade vortreten. Die Seitenflächen und die Frontseite von Zwerchhäusern müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf die Fassade des Hauses beziehen.



Systemskizzen Dachaufbau – eigene Darstellung FPZ (o.M.)

- (4) Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.

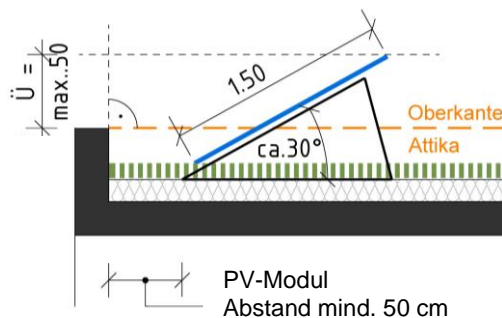
- (5) Flachdächer baulicher Anlagen, Garagen und Carports sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer A.14 (4) zwingend zu begrünen. Eine Begrünung von Satteldächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung ist zulässig und wird empfohlen.

(6) Energiegewinnungsanlagen sind nach PVPf-VO (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung) auf geeigneten Dachflächen umzusetzen (Verweis Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetz Ba-Wü 2022):

- Eine Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen ist zugelassen und wird grundsätzlich gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen in A.14 (4) empfohlen.
- Auf Dächern mit einer Dachneigung ab 10° sind Energiegewinnungsanlagen flächenhaft in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dachfläche anzubringen, sie dürfen an keiner Seite über den Rand der Dachfläche hinausragen.
- Auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind Energiegewinnungsanlagen in aufgeständerter Form zugelassen. Die maximale Höhe sämtlicher technischer Aufbauten der Energiegewinnungsanlagen mit Abmessungen, Neigungswinkel und Einbauausrichtung (quer und längs) orientiert sich an der Oberkante der aufgehenden Attika.

Die Höhe der Attika darf mit den technischen Anlagen um max. 0,50 m überschritten werden (rechtwinkelig von der Oberkante der Attika bis zum höchsten Punkt der Energiegewinnungsanlage gemessen).

Der Abstand der technischen Anlagen zur Innenkante der Attika muss mind. 50 cm betragen.



Systemschnitt PV-Anlage – eigene Darstellung FPZ (o.M.)

(7) Ein Teilbereich der Dachfläche von Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen sind bis 50 v.H. als begehbare Dachterrasse im Sinne einer untergeordneten Nebennutzung zulässig. Für die Dachterrassen ist ein Grenzabstand von min. 2,00 m einzuhalten.

Absturzsicherungen auf bzw. unmittelbar hinter der Attika bis 1,00 m Höhe sind als leichte und transparente Sekundärkonstruktion zulässig; Aufmauerungen, geschlossene und blickdichte Ausführungen sind ausgeschlossen mit Ausnahme von Klarglasscheiben.

B.2 Fassaden

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- (1) Die Fassaden sind ruhig und zurückhaltend mit einheitlichen Materialien und gedeckten, aufeinander abgestimmten Farben zu gestalten. Für die Gestaltung der Fassade zum öffentlichen Raum sind maximal 2 bis 3 Materialien bzw. Farben zu verwenden.
- (2) Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschließlich Reinweiß) nicht zulässig.
- (3) Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- (4) Solaranlagen auf Fassaden sind als flächenbündige und als parallel zur Außenwand flächenhaft angebrachte Elemente (max. 15 cm über Außenwand) zulässig.
- (5) **Fassadenbegrünung:** Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen versehen werden.

B.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

- (1) Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zulässig.
Ausnahme: zugelassen sind Werbeschilder (Größe max. 30 x 60 cm), die am Gebäude an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- (2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder grellen Farben sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind unzulässig.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen auf nicht bebauten privaten Grundstücksflächen und Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen (Großflächenwerbung) bestimmt sind.

B.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr.1 und Nr.4 LBO)

- (1) Mehr als eine Außenantenne (Sende- oder Empfangsanlage) je Gebäude ist unzulässig. Die Aufstellung ist nur auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig und ausschließlich für das eigene Grundstück zu nutzen.
- (2) Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 2,00 m unter Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2,00 m Abstand einhalten.

Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung u. Nutzung von unbebauten Flächen

B.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3, § 10 LBO)

- (1) Die Geländehöhe (Geländeverlauf) ist gemäß § 74 (3) Nr.1 LBO in Verbindung mit § 10 LBO zu erhalten.
- (2) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind überwiegend als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden. Nadelgehölze sowie standortfremde, exotische Zierpflanzen dürfen im Baugebiet nicht verwendet werden.

Zusammenhängende Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.
- (3) Die Beläge von Stellplätzen, Zufahrten, Straßen und Wegen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasen-/Sicker-/Drainfugenpflaster, Rasengittersteine). Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich.
- (4) Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von angrenzenden befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.
- (5) Auf den befestigten Flächen dürfen keine Wagenwäsche oder ähnliche wasserbelastenden Tätigkeiten sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgenommen werden. Über die Regenwasserkanäle darf nur weitgehend unbelastetes Niederschlagswasser, ohne Schadstoffe und übermäßige Trübstoffmengen abgeleitet werden.

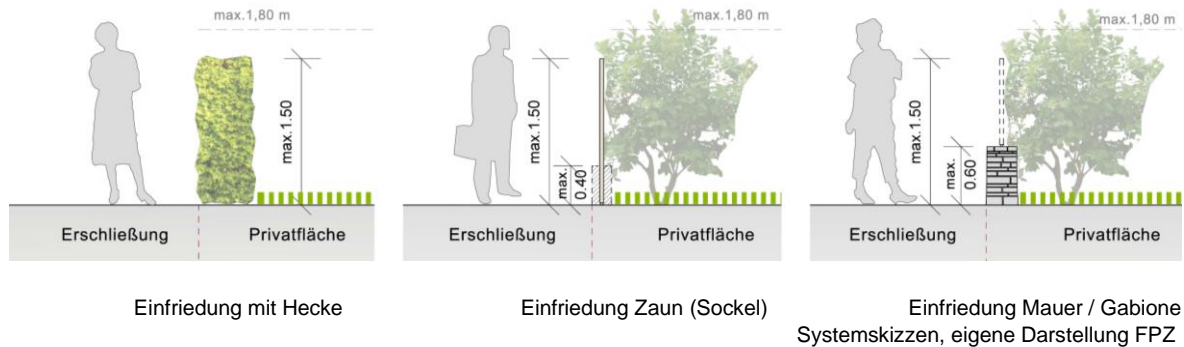
B.6 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

- (1) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder Verkehrsgrünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig:
 - als geschlossene Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen;
bei Heckenpflanzungen bis 1,80 m ist ein Abstand von 0,50 m zur Nachbargrenze einzuhalten.
 - als transparente Holz- bzw. Drahtgeflechtzäune; max. zulässige Sockelhöhe 0,40 cm;

- als Natursteinmauern bzw. Gabionen bis max. 60 cm Höhe; Kombinationen mit transparenten Holz- bzw. Drahtgeflechtzäunen sind zulässig.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Einfriedungen darf durch Hinterpflanzungen mit einzelnen Sträuchern überschritten werden, jedoch nicht durch eine geschlossene Gehölzhecke.

Hinweis: Das gesetzliche Nachbarrecht ist grundsätzlich zu beachten.



- (2) Sichtschutzelemente, bestehend aus einer Rahmenkonstruktion (Stahl oder Holz) mit Holzbelattung (vertikal oder horizontal), sind auf einer Länge von 4,00 m bis zu einer Höhe von 2,00 m zwischen den angrenzenden Terrassen bei der „Offenen Bauweise D (Doppelhäuser)“ zugelassen.

Die Sichtschutzelemente sind zwingend mit Kletterpflanzen zu begrünen.

- (3) Nicht zulässig sind geschlossene bauliche Elemente, Stahlgittermatten, eine Bespannung oder Verkleidung der Einfriedung sowie standortfremde Gehölze (z.B. Thuja, Zypressen).
- (4) Im Bereich von Einmündungen sind Einfriedungen nur in einem Abstand von mindestens 30 cm von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die maximale Höhe von 60 cm bei Natursteinmauern bzw. Gabionen ist zu berücksichtigen (s. Punkt B.6.1).
- (5) Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Bei einer Staffe- lung von Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Der Zwischenraum ist gärt- nerisch zu bepflanzen.

Eine Geländeangleichung über Böschungen ist im Verhältnis von max. 1:1,5 auszubilden.

Stützmauern und Böschungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Hinweise zum Boden- schutz unter Ziffer C.3 sind zu beachten.

Hinweis: Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten

- (6) Aufschüttungen/Abgrabungen sind nur für untergeordnete Nebenanlagen gemäß Ziffer A.7, für Stellplätze, Garagen und Carports gemäß Ziffer A.8 sowie im Bereich von Lichtschächten für Unter- geschossenfenster zulässig.
- (7) Standplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagengebäude zu ver- binden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt in die Einfriedung zu integrieren. Bei geschlossenen Boxen ist auch eine Orientierung zu den Verkehrsflächen zulässig.

B.7 Abstandsflächen

(§ 5 (7) i.V. mit § 74 (1) Nr.7 LBO)

Der seitliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück nach § 5 (7) LBO ist bei der Abweichenden Bauweise a1, a2, a3 und a4 außer Kraft gesetzt. Eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstands ist gemäß Punkt A.4 (1) zulässig.

Die Anforderungen an den Brandschutz bleiben hiervon unberührt.

B.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 (3) Nr.2 LBO)

- (1) Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.
- (2) Zur Beschränkung des Niederschlagsabflusses in das Kanalsystem ist auf jedem Baugrundstück der Einzelhäuser, Doppelhaushälften und der Abweichenden Bauweisen eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Retentionszisterne) einzurichten. Das erforderliche Rückhaltevolumen muss mind. 3 m³ betragen.

Die Retentionszisterne kann mit einer Brauchwasserzisterne zur Eigennutzung kombiniert werden. Überläufe sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
- (3) Zur Erfüllung der Vorgaben der § 45b (3) WG und § 55 WHG wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 10 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Überläufe sind an das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) anzuschließen.
- (4) Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

B.9 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B.10 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

- (1) Abweichend zu § 37 (1) LBO erhöht sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt:
 - für Wohneinheiten bis 70 m² Wohnfläche auf 1,0 Stellplätze,
 - für Wohneinheiten von 70 m² bis 100 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze,
 - für Wohneinheiten mit mehr als 100 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze.
- (2) Der Abstand von mind. 5 m vor einer Garage oder Carport kann als Stellplatz angerechnet werden.
- (3) Carports dürfen max. an den beiden Längsseiten geschlossen ausgeführt werden.

B.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen / Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

C.1 Altlasten (§ 9 (5) Nr.3 BauGB):

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Sollten bei der Erschließung des Baugebietes bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg zu verständigen und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

C.2 Natur - und Artenschutz

(1) Schutz von Vegetationsflächen und schonender Umgang mit Boden

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen geschont und nicht über das notwendige Maß hinaus befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Flächen sind unter Beachtung der DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

(2) Hinweis: Zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe Ziffer A.13.

(3) Eine Umweltbaubegleitung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung künftiger Neu-, Umbau- und Abrissvorhaben durchzuführen. Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit einem Vorkommen von gehölz- und gebäudebewohnenden Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten zu rechnen. Soweit das Vorkommen der vorgenannten Artengruppen – fachgutachterlich - bestätigt wird, könnte eine Realisierung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) erforderlich werden, die spätestens zeitgleich mit der Rodung oder den Veränderungen bzw. dem Abriss zu realisieren wären. Soweit CEF-Maßnahmen (insb. für Zauneidechsen) erforderlich werden, erfordern diese einen gewissen planerischen Vorlauf / Aufwand, der beachtet werden muss.

Ergänzend wird auf die Habitatpotenzialanalyse (Flurstück 163/1) vom April 2020 hingewiesen (durchgeführt vom Büro Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer).

(4) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächig Glasflächen vorgesehen sind, sind hierfür sogenannte Ornithoxen zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden. Über-Eck-Verglasungen sind möglichst auszuschließen.

(5) Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken gelten die Grundsätze einer insektenfreundlichen Beleuchtung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen;
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden;
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Strukturen;
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten;
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

(6) Bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Entwässerungsanlagen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

(7) Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind so zu gestalten, dass sie von Kleintieren wie z.B. Igel passiert werden können.

C.3 Erdaushub / Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes des Landes (LBodSchAG) sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insb. Die §§ 4 und 7 sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ (siehe Anlage 2 LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, aktualisiert November 2015). Das Beiblatt ist den genehmigten B-Plan-Unterlagen beizufügen.

- (1) Brauchbarer, unbelasteter Erdaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwendung zuzuführen, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets („Vor-Ort-Verwertung“). Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (s. Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, BW).
- (2) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Öffentliche Grünflächen sind gänzlich vom Baubetrieb freizuhalten und durch geeignete Absperrungen zu schützen.
- (3) Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodensubstrat sind durch eine fachkundige Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen auszuschließen. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.
- (4) Bei Feststellung von bislang nicht bekannten Bodenverunreinigungen im Rahmen künftiger Baumaßnahmen ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich 22 Umwelt zu informieren.
- (5) Die Durchführung der Maßnahme ist im Rahmen der Umweltbegleitung durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen.

C.4 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Auf die Meldepflicht solcher Funde und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 25 – Denkmalpflege, Berliner Straße 12 in 73728 Esslingen am Neckar unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Entdeckung von Funden ist unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart einer Verkürzung der Frist zustimmt.

C.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Hinweis: Gemäß geologischer Karte stehen im Planungsgebiet noch Reste der Schichten der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) über den Schichten des oberen Muschelkalks an. Zur genauen Abklärung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird grundsätzlich die Durchführung objektbezogener Baugrunderkundungen empfohlen.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit und Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken, sowie Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Hinweis: Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser siehe Ziffer B.8.

Baugesuchen ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement mit Nachweisen über den Umgang mit Niederschlagswasser sowie Darstellung der Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Zisternen etc. mit entsprechendem Flächenbedarf) beizufügen.

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Einrichtung einer stationären lärmemittierenden Anlage (z.B. Luftwärmepumpe) ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Anlage die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schützenswerten Bebauung unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung von ggf. weiteren Anlagen eingehalten werden.

Es ist sicherzustellen bzw. beim schalltechnischen Nachweis zu berücksichtigen, dass durch die geplante Luft-Wärme-Pumpe keine störenden tieffrequentierten oder tonhaltigen Geräusche entstehen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichende schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Es sind folgende Mindestabstände zur nächstgelegenen Wohnnutzung einzuhalten:

Schalleistungspegel L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
$L_{WA} \leq 45$ dB (A)	≥ 2 m
$L_{WA} \leq 51$ dB (A)	≥ 4 m
$L_{WA} \leq 56$ dB (A)	≥ 7 m
$L_{WA} \leq 61$ dB (A)	≥ 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 0,50 m (TA-Lärm) Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

C.8 Duldungspflicht des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

C.9 Starkregen

Der Erläuterungsbericht zum „Starkregenrisikomanagement für Steinheim und Kleinbottwar“ (Handlungsleitlinie für öffentliche und private Baumaßnahmen) kann auf der Homepage der Stadt Steinheim eingesehen werden.

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am: 17.03.2020
- Veröffentlichung Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt am: 17.03.2020
- Beschluss B-Planvorentwurf + frühzeitige Beteiligung durch Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB am: 20.09.2022
- Veröffentlichung frühzeitige Beteiligung im Amtsblatt am: 29.09.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der TÖBs gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom: 10.10.2022 bis: 11.11.2022 verlängert für LRA bis 15.11.2022
- Behandlung der frühzeitigen Beteiligung durch Gemeinderat am: 24.01.2023
- Billigung des B-Planentwurfs durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am: 24.01.2023
- Veröffentlichung Beteiligung und Auslegungsbeschluss im Amtsblatt am: 02.02.2023
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TÖBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom: 10.02.2023 bis: 10.03.2023
- Behandlung der Beteiligung, erneute Billigung des B-Planentwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am: 23.05.2023
- Veröffentlichung erneute Beteiligung und Auslegungsbeschluss im Amtsblatt am: 01.06.2023
- erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TÖBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom: 12.06.2023 bis: 14.07.2023
- Behandlung der Beteiligung durch Gemeinderat und Satzungsbeschluss des Gemeinderats gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am: 21.11.2023
- Veröffentlichung Satzungsbeschluss (= Beginn der Rechtskraft) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am: 07.12.2023

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Aufstellung / Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie die dazu ergangenen örtlichen Bauvorschriften mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadtverwaltung Steinheim an der Murr
Steinheim, den 04.12.2023.

Bürgermeister Thomas Winterhalter
Dienstsiegel

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekanntmachung am 07.12.2023

Anhang 1 zu Teil A Ziffer 14
des Textteils zum Bebauungsplan „Alte Kleinbottwarer Straße – Änderung“

Pflanzliste zur Gehölzverwendung

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.

Bäume heimische Arten/Sorten, Hochstamm, 3x / 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume, Hochstämme, 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Robuste, lokaltypische Sorten auf Sämlingsunterlage:
Apfel-, Kirsche- und Birnensorten für den Streuobstbau (Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Landwirtschaft, Beratungsstelle für Obsts- und Gartenbau)

Klimabäume Hochstamm, 3x / 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 cm

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Baum-Magnolie	Magnolia kobus
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Dreizahnahorn	Acer buergerianum
Eisenholzbaum	Parrotia persica 'Vanessa'
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Japanische	Zelkovie Zelkova serrata 'Green Vase'
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Rotesche	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
Schnurbaum	Sophora japonica 'Regent'
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Spanische Eiche	Quercus x hispanica 'Wageningen'
Ulme	Ulmus Lobel
Ungarische Eiche	Quercus frainetto 'Trump'
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Zürgelbaum	Celtis australis

Sträucher 2x / 3x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60–100 cm bzw. 150-200 cm

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Liguster *	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Trauben-Holunder *	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

Ortsrandeingrünung:

Fahl-Weide	Salix rubens
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Mandel-Weide	Salix triandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Silber-Weide	Salix alba

* nicht auf Kinderspielplätzen

Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

Extensive Dachbegrünung, Schichthöhe 12-15 cm

Stauden:

Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum

Tripmadam
Milder Mauerpfeffer
Kaukasus-Fetthenne
Dachwurz-Hybriden
Bressingham Thymian
Kriechender Thymian

Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sedum spurium
Sempervivum-Hybriden
Thymus doerferi Bressingham Seedling'
Thymus serpyllum

Gräser:

Blau-Schwengel
Stachel-Schwengel
Blaugraues Schillergras

Festuca glauca
Festuca punctoria
Koeleria glauca

Zwiebel- und Knollenpflanzen:

Blau-Lauch
Nickender Lauch
Gelber Lauch
Nickender Lauch
Berg-Lauch
Kugel-Lauch
Kleine Bart-Iris in Sorten

Allium caeruleum
Allium cernuum
Allium favum
Allium nutans
Allium senescens ssp. montanum
Allium sphaerocephalon
Iris-Barbata-Nana in Sorten