



Steinheim
an der Murr



Luftbild Schrägaufnahme mit dem Plangebiet, o. Maßstab (Quelle: google)

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lammquartier“

Stand: Entwurf vom 28. Februar 2023

940.1_2023-02-28_TextFest_BP Lammquartier_Entwurf

FPZ

Stadt Steinheim an der Murr

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Lammquartier“

in der Stadtmitte Steinheim

Stand: Entwurf vom 28. Februar 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 an der Murr

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlagen	4
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
A.1 Art der baulichen Nutzung	5
A.2 Maß der baulichen Nutzung	6
A.2.1 Überbaubare Grundfläche	6
A.2.2 Gebäudehöhen	6
A.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	6
A.4 Bauweise	7
A.5 Stellung der baulichen Anlagen	7
A.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
A.7 Nebenanlagen	7
A.8 Flächen für Stellplätze und Garagen	7
A.9 Verkehrsflächen	7
A.10 Versorgungsflächen für Versorgungsanlagen und -leitungen	8
A.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	8
A.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	
A.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
A.14 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
A.15 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
B. Örtliche Bauvorschriften	10
B.1 Dächer	10
B.2 Fassadengestaltung	11
B.3 Werbeanlagen	11
B.4 Außenantennen	11
B.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	11
B.6 Einfriedungen und Stützmauern	12
B.7 Abstandsflächen	12
B.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser	12
B.9 Niederspannungsfreileitungen	12
B.10 Zahl der notwendigen Stellplätze	12
B.11 Ordnungswidrigkeiten	12
C Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise	13
C.1 Altlasten	13
C.2 Natur- und Artenschutz	13
C.3 Geologie	13
4. Erdaushub / Bodenschutz	13
5. Grundwasserschutz	14
6. Abwasserleitung, Regenwasserbehandlung	14
7. Versorgungsanlagen, z.B. Luftwärmepumpen	14
8. Denkmalschutz / Bodendenkmale	15
9. Abfallwirtschaft	15
10. Gutachten und Untersuchungen	15
Verfahrensvermerke / Ausfertigung	16

Textteil zum Bebauungsplan

„Lammquartier“

Stand: Entwurf vom 28. Februar 2023

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung

Weitere Gutachten und Untersuchungen

- Artenschutzrechtliche Prüfung durch Büro Roosplan (Backnang), Stand: 10.01.2023

Geltungsbereich

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

Textteil

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten außer Kraft.

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 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)

- (1) zulässig sind:
 - Wohngebäude,
- (2) ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind:
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgenommen davon Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen sowie
 - 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:
 - Anlagen sowie entsprechende Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke als Freianlagen,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten aller Art (§ 1(5) und (6) BauNVO),
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1(6)+(9) sowie § 14(1)Nr.3 BauNVO)
- (4) Gemäß § 9 (3) BauGB ist in Geschossen unterhalb der festgesetzten EFH eine Wohnnutzung nicht zulässig.

A.1.2 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

- (1) Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 4 (2) Nr.2 BauNVO, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S. des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und für sportliche Zwecke, ausgenommen davon Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (9) BauNVO).
- (2) ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht unter (1) aufgeführt sind (§ 1 (5) BauNVO).
- (3) nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter (1) aufgeführt sind (§ 1 (5) BauNVO)
 - Anlagen und Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (5) und (6),
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 (5) BauNVO),
 - Vergnügungsstätten aller Art (§ 1 (5) und (6) BauNVO),
 - Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1 (6) + (9) sowie § 14 (1) Nr.3 BauNVO).
- (4) Gemäß § 6a (4) Nr. 1 BauNVO ist in den Erdgeschossen mit direktem Bezug zur Marktstraße an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

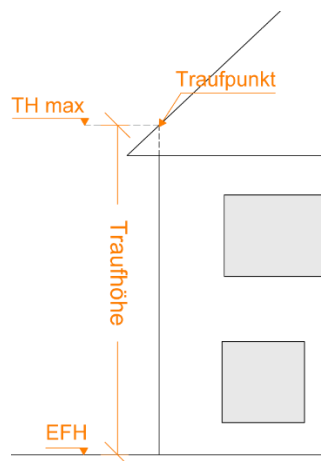
A.2.1 Überbaubare Grundfläche

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (maximale Traufhöhe THmax in Bezug auf die EFH) gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan bzw. in der Nutzungsschablone eingetragen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Höchstmaß für die überbaubare Grundfläche (GRZ) gemäß § 16 (4) BauNVO mit 1,0 festgesetzt.
- (3) Die Unterbauung durch Tiefgaragen oder andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 100 v.H. überschritten werden
Hinweis: Beachtung auf Ziffer A 14 (4).

A.2.2 Gebäudehöhen / Höhe baulicher Anlagen

(§ 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) und die maximale Gebäudetiefe sind gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) wird gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze über EFH festgesetzt. Die Mindestgrenze der Traufhöhe darf die maximal zulässige Traufhöhe um 1,50 m unterschreiten.
- (3) 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.



Skizze Traufhöhe o.M. (eigene Darstellung FPZ)

- (4) Für die Höhe weiterer baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze die im Plan eingeschriebene OKmax (maximale Gebäudehöhe) in m über NN (Normalnull), die als Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachabschluss bzw. Attika definiert wird.

A.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) im Lageplan als Höhe (üNN) festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um maximal 30 cm abgewichen werden. Tiefer als das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße/Wege darf die EFH jedoch nicht liegen.

A.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 und (1) Nr.2a BauGB i.V. mit §§ 22 ff. BauNVO) i.V. mit § 74 (1) Nr.7 LBO

- (1) Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist als Bauweise die „Geschlossene Bauweise“ gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
- (2) Vorhandene Traufgassen unterbrechen die geschlossene Bauweise nicht, sie sind in ihrer Breite zu erhalten. Auflagen zum Brandschutz sind davon nicht berührt.
- (3) Die zulässige Gebäudelänge ist auf maximal 21,00 m begrenzt.

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

Die maßgeblichen Fassaden der Baukörper sind parallel bzw. senkrecht zu der im Lageplan festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen.

A.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 16 und § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- (2) Alle Gebäude, deren Hauptfirstrichtung senkrecht (giebelständig) zur Marktstraße orientiert sind, werden auf eine maximal zulässige Bebauungstiefe, d.h. Giebelbreite des Hauptgebäudes von 11,50 m begrenzt.
- (3) Unterbauungen (Keller, Abstellräume, unterirdische Stellplätze etc.), die direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind als seitliche Grenzbebauungen zulässig.
- (4) Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten unterirdisch nicht für Tiefgaragen.

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

- (1) Standplätze für Müllsammelbehälter sowie Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwägen sind nur innerhalb der baulichen Anlagen zugelassen.
- (3) Die Dächer von Nebenanlagen sind mit flachen Dächern zu versehen und gemäß Ziffer A.14 (3) sowie Ziffer B.1 (1) zu begrünen.
- (4) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind integriert in Fassaden und auf den Dachflächen gemäß Ziffer B.1 (4) zulässig.

A.8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Ebenerdige, offene oder überdachte Stellplätze (offene Garagen im Sinne von § 1 (1) GaVO, Carports) und Garagen als oberirdische Garagen im Sinne von § 1 (3) GaVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen zulässig, die überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche liegen müssen.
- (2) Tiefgaragen sind generell zulässig. Die zulässige GRZ darf gemäß Ziffer A.2.1 (3) überschritten werden. Die Dächer der Tiefgaragen sind gemäß Ziffer A.14 (4) und Ziffer B.1 (5) zu überdecken und zu begrünen.

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

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen als öffentliche Flächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhen der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.

A.10 Versorgungsflächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Versorgungsanlagen, z.B. stationäre lärmemittierende Anlage (u.a. Luftwärmepumpen LWA) sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen zu integrieren. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind einzuhalten.

Verweis auf Ziffer C.7.

A.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Alle innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr.14 BauGB
i.V. mit § 74 (3) Nr.2 LBO)

- (1) Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.
- (2) Zur Beschränkung des Niederschlagsabflusses in das Kanalsystem ist je 100 m² Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von 1 m³ über eine Retentionszisterne einzurichten. Die Retentionszisterne kann mit einer Brauchwasserzisterne zur Eigennutzung kombiniert werden. Überläufe sind an das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) anzuschließen.

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.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

Hinweis: Zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlägen gemäß § 9 (1) 14 siehe Ziffer B.5 sowie Ziffer C.6.

A.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit dem ökologischen Ausgleich festgesetzt.

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. Abrissarbeiten sind aus Gründen des Fledermausschutzes grundsätzlich nur um Zeitraum vom 15. November bis 28./29. Februar zulässig.

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

(§ 9 (1) Nr.25a BauGB) i.V. mit § 9 (1) LBO

(1) **Pflanzgebot 1 (Pfg 1)** - „Pflanzung von Einzelbäumen“

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 3,0 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.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist verbindlich.

Die Bäume sind zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

(2) **Pflanzgebot 2 (Pfg 2)** - „Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen“

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) LBO). Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

(3) **Pflanzgebot 3 (Pfg 3)** - „Extensive Dachbegrünung“

Die Flachdächer (0° - 15°) von baulichen Anlagen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.

(4) **Pflanzgebot 4 (Pfg 4)** - Tiefgaragendecken sowie andere bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten EFH - die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Tiefgaragendecken sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m über Drainschicht zu versehen. Wenn ein Begrünungssystem insgesamt mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen werden.

A.15 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 LBO)

Die äußere Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen und Dachaufbauten 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) Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Satteldächern entsprechend den Eintragungen im Lageplan zur Dachneigung sowie in der gekennzeichneten Firstrichtung zulässig. Unterschiedliche Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Eckgebäude, Dachaufbauten und Zwerchhäuser.

Die Dächer von Zwischen- und Anbauten sowie von Nebenanlagen gemäß Ziffer A.7 sind mit flachen Dächern mit Dachbegrünung gemäß Ziffer A.14 (3) auszuführen.

- (2) Die Dachdeckung ist in mittleren bis dunkleren Rot- und Brauntönen auszuführen, engobierte bzw. glasierte Dachziegel sind unzulässig.

- (3) Dachaufbauten in Form von **Dachgauben** sowie **Dacheinschnitte** und **Dachflächenfenster** sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig:

- Dachgauben sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdachs und die Gliederung der Gebäudefassade abzustimmen. Zulässig sind Schlep- und Giebelgauben sowie Gauben mit flachem Dach. Es ist nur eine Gaubenart je Dachseite zugelassen.
- Der obere Abstand bis zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen in der Horizontalen vom Schnittpunkt des Daches/Firstes der Dachgaube mit dem Hauptdach. Der seitliche Abstand zum Dachrand (Ortgang) muss mind. 1,50 m betragen.

- (4) Je Hausseite ist ein **Zwerchhaus** zulässig. Folgende Angaben sind einzuhalten:

- Zwerchhäuser müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen. Die Dacheindeckung des Zwerchhauses muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenflächen und die Frontseite des Zwerchhauses müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf die Fassade des Hauses beziehen. Das Zwerchhaus ist bündig mit der Fassade des Hauptgebäudes auszubilden.
- Die Breite von Zwerchhäusern ist auf 30 v.H. der Gesamtbreite des Daches beschränkt. Die Breite eines Zwerchhauses darf 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dacheinbindung des Zwerchhauses zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m und der Abstand des Zwerchhauses zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 2,50 m betragen.
- Neben einem Zwerchhaus sind Dachgauben zulässig.

- (5) Die Summe der Breite aller Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und ein Zwerchhaus darf 40 v.H. der Dachlänge nicht überschreiten.

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

- (7) **Energiegewinnungsanlagen** auf Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden. Aufgeständerte Paneele sind generell nicht zulässig. Der Denkmal- und Ensembleschutz ist in Bezug auf die Einsehbarkeit der Dachflächen entsprechend zu berücksichtigen.

- (8) Ein Teilbereich der Dachfläche von Anbauten und überdachten Stellplätzen ist 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 / Befensterung mit Bezug zu Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr.1 sowie § 5 und 6 LBO)

- (1) Bei der geschlossenen Bauweise sind in seitlichen Grenzwänden Fensteröffnungen abweichend von §§ 3 und 4 Nachbarrechtsgesetz BW (NRG BW) zulässig. Anforderungen des Brandschutzes bleiben von dieser Regelung unberührt.
- (2) 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.
- (3) Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschließlich reinweiß) nicht zulässig.
- (4) Solaranlagen auf Fassaden sind flächenbündig oder als senkrechte flächenhaft angebrachte Elemente zulässig.
- (5) Fassadenbegrünung: Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sind an geeigneten Stellen mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

B.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

- (1) Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise 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 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 der Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2,00 m Abstand einhalten.

Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung von unbebauten Flächen
(§ 74(1) Nr.3 LBO)

B.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 (1) und § 74 (1) Nr.3 LBO)

- (1) 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 nicht verwendet werden.
- (2) Zusammenhängende Kies- und Schotterflächen größer als 2,00 m² 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.

Hinweis: Zu befestigten Flächen und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Ziffer A.12 verwiesen.

- (6) Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken und zu begrünen. Es wird auf die Festsetzung zur Gestaltung und Begrünung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke unter Ziffer A.14 (2) und (4) verwiesen.

B.6 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) Nr.3 LBO)

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nicht zulässig.
- (2) Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und/oder öffentlichen Verkehrs-/ Grünflächen sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Die Höhe für Stützmauern liegt bei maximal 1,50 m, das Steigungsverhältnis des Hanges darf 1:1,5 nicht überschreiten. Stützmauern und Böschungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziffer C.4 sind zu beachten.

Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten.

B.7 Abstandsflächen

(§ 5 (7) i.V. mit § 74 (1) Nr.7 LBO)

Der seitliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück nach § 5 (7) LBO ist bei den Baugrundstücken mit der Geschlossenen Bauweise außer Kraft gesetzt. Eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer A.4 (2) 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)

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen soll zeitverzögert dem Kanalsystem zugeführt und gedrosselt eingeleitet werden.

Auf die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf Ziffer A.12 verwiesen.

B.9 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B.10 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 (2) Nr.2 und 3 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen gemäß § 37 (1) LBO festgesetzt: 1,0 Stellplätze je WE

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 und 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.
- (4) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächig Glasflächen vorgesehen sind, sind hierfür sogenannte Orniluxscheiben 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 nicht passiert werden können.

C.3 Geologie

Es liegen keine geologischen Untersuchungen vor.

C.4 Erdaushub / Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere 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.5 Grundwasserschutz

- (1) Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswassersrand wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- (2) Dauernde Grundwasserableitungen sind unzulässig. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Ludwigsburg – untere Wasserbehörde - einzureichen.

C.6 Abwasserleitung, Regenwasserbehandlung

- (1) Bei der Planung sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Abs. 2 Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu beachten.
- (2) Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung müssen, soweit rechtlich möglich, im Bebauungsplanverfahren als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben werden. Das Retentionsvolumen muss durch Retentionsmaßnahme (z.B. Retentionszisterne oder Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Hinweis: Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser siehe Ziffer A.12 und B.8.

- (3) 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 Versorgungsanlagen, z.B. Luftwärmepumpen

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.

C.8 Denkmalschutz / Bodendenkmale

- (1) 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 Einzel-funde 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 Fund-stelle 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. Auf die Bestimmungen in §20 DSchG wird verwiesen.

- (2) An der Erhaltung der Kulturdenkmale im Plangebiet besteht großes öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V. mit § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen bzw. einer Veränderung des Erscheinungsbil-des ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.
- (3) Das Plangebiet befindet sich im Ensembleschutzbereich „Gesamtanlage“ gem. § 19 DSchG der Stadt Steinheim. Sämtliche Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen be-treffen, sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und genehmigungspflichtig.

C.9 Abfallwirtschaft

Die Erschließung für die Müllabfuhr ist durch die Marktstraße und Lammgasse ausreichend geregelt. Allerdings müssen Möglichkeiten zur Bereitstellung der Müllbehälter am Abfuhrtag geschaffen wer-den. Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.

C.10 Gutachten und Untersuchungen

Die u.g. Untersuchung ist bei der Stadtverwaltung Steinheim zu den Öffnungszeiten einzusehen:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt vom Büro Roosplan, Stand: 10.01.2023
Hinweis: Auf die objektbezogene Artenschutzprüfung je Grundstück wird nochmals hingewiesen.

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB durch Gemeinderat am: 08.06.2021
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Veröffentlichung Aufstellungsbeschluss am: XXX
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt

Auslegungsbeschluss am: 28.02.2023

Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung am: 28.02.2023
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung am: XXX
gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt

Planaufgabe vom: XXX bis: XXX

Behandlung der Stellungnahmen zur am: XXX
Öffentlichkeitsbeteiligung

Satzungsbeschluss am: XXX
gemäß § 10 (1) BauGB

Bekanntmachung und Inkrafttreten am: XXX
gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt

Bestätigung:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom XXX zum Ausdruck bringt, überein.

Zur Beurkundung

Steinheim, den

gez.

.....
Bürgermeister Thomas Winterhalter

Steinheim, den

gez.

Bürgermeister Thomas Winterhalter