

Stadt Steinheim an der Murr
Landkreis Ludwigsburg



Bebauungsplan

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung)

„Hagwiesen – 2. Änderung“

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textteil

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist.

A 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist in der Planzeichnung vom 24.09.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band abgegrenzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagwiesen“, in Kraft getreten am 23.12.1987, mit seiner 1. Änderung, in Kraft getreten am 05.03.1998.

A 4. Weitergeltung, Änderungen und Ergänzungen bisheriger Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planzeichnung) „Hagwiesen“ sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hagwiesen“, in Kraft getreten am 23.12.1987, mit seiner 1. Änderung, in Kraft getreten am 05.03.1998, gelten weiterhin, soweit sie nicht durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert oder ergänzt werden.

B Änderungen/ Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hagwiesen“, in Kraft getreten am 21.12.1987

Zeichnerische Festsetzungen entsprechend farbigem Eintrag in der Planzeichnung und Erläuterungen in der Zeichenerklärung.

Soweit die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hagwiesen" in Kraft getreten am 23.12.1987 (schwarz-weiß hinterlegt) mit seiner 1. Änderung, in Kraft getreten am 05.03.1998, nicht durch entsprechende farbige Planeintragungen und Erläuterungen in der Zeichenerklärung geändert oder ergänzt worden sind, gelten diese weiterhin.

C Änderungen/ Ergänzungen der textlichen Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften und Hinweise

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hagwiesen“ in Kraft getreten am 23.12.1987, mit seiner 1. Änderung, in Kraft getreten am 05.03.1998, werden im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans in nachfolgenden Ziffern geändert oder ergänzt. Ansonsten gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hagwiesen“, in Kraft getreten am 23.12.1987, mit seiner 1. Änderung, in Kraft getreten am 05.03.1998, weiterhin.

Ziffer C 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen wird wie folgt ergänzt:

- c) eine Überschreitung der Baugrenze ist zulässig mit Außentreppen und Vordächern bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 6 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Ziffer C 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze Absatz 3 wird wie folgt ersetzt:

Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen je Grundstück nicht breiter als 10,00 m sind.

Ziffer C 2.2 wird wie folgt ersetzt:**Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Hauptgebäude mit Satteldach oder Flach-/ Pultdach entsprechend Eintragung im Lageplan zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Abweichungen von der im Lageplan festgesetzten Dachform und Dachneigung als Ausnahme zulässig, wenn aufgrund der Größe der Grundfläche des Gebäudes bei einer Dachneigung von 15° die Dachkonstruktion eine Höhe von 4,00 m überschreitet.

- b) Nicht in die Hauptgebäude integrierte Garagen sind mit Flachdach zu errichten.
- c) Dachaufbauten bei Satteldächern sind nicht zugelassen.

Begrünte Dächer sind zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind - auch in Verbindung mit Dachbegrünung - zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung ist hierbei dauerhaft zu gewährleisten.

Ziffer C 2.3 Gebäudehöhen wird wie folgt ersetzt:Gebäudehöhen (§ 74 Absatz 1 Satz 1 LBO)

Die Gebäudehöhen bei Satteldächern (gemessen von der EFH (s. Ziffer 1.10) bis Oberkante Dachhaut am Hausgrund) und die Gebäudehöhe bei Flachdächern/ Pultdächern (gemessen von der EFH bis Oberkante Attika bei Flachdächern und Oberkante Dachhaut am Hausgrund am Pultdachtiefpunkt bei Pultdächern) dürfen bei einer Geschoszahl von

Z = II 8,00 m

nicht überschreiten.

Bei Flachdächern/ Pultdächern (0° - 6°) kann die maximale Gebäudehöhe durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung (zum Beispiel zur Nutzung der Sonnenenergie, Luft-Wärmepumpen) um maximal 2,00 m überschritten werden. Eine technisch bedingte Überschreitung durch Kamine und durch Absturzsicherungen, wenn sie der Sicherheit bei Wartungsarbeiten dienen, ist zulässig.

Ziffer C 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke entfällt ersatzlos.

Der Textteil wird um folgende Hinweise ergänzt:Archäologische Belange

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) und Rodungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Um den Anforderungen des Artenschutzes zu genügen, ist bei der Beseitigung von Vegetationsstrukturen und bei allen Umbau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen die artenschutzrechtliche Relevanz dieser Maßnahmen insbesondere im Hinblick auf Fledermäuse, Reptilien und Vögel durch einen Fachgutachter zu überprüfen (Habitatpotenzialanalyse) und mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob bei der Beseitigung der Vegetationsstrukturen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Falls ja, sind Artenschutzmaßnahmen zu entwickeln, die rechtlich zu sichern sind.

Stadt Steinheim an der Murr, den __.__._____

Thomas Winterhalter
Bürgermeister