

STADTTEIL HөPFINGHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SEEWIESEN - ERWEITERUNG"

08118070_1016_012_03_RE

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem
Liegenschaftskataster Stand 23.04.2018
bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 03.08.2018

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 27.11.2018/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
örtlichen Bauvorschriften geändert,
Bietigheim-Bissingen, den 21.05.2019/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke, Abstandspfeile, Flst.Nr. und
Klarstellung 1.11 ergänzt, Lr 1.10.7 entfernt.
Bietigheim-Bissingen, den 23.06.2020/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen

Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil,

Anlage 2 Begründung mit Anlagen:

2.1 Satzung Dachaufbauten

2.2 Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse Juli 2017

2.3 Geotechnisches Gutachten 30.05.2018

2.4 Schallimmissionsprognose vom 14.09.2018

2.5 Luftbildauswertung zur Kampfmittelerkundung vom 05.03.2018

2.6 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

| | |
|--|-----------------------|
| Art der baulichen Nutzung Zahl der WE | maximale Traufhöhe |
| GRZ | maximale Gebäudehöhe |
| Bauweise | Dachform und -neigung |



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 BauNVO)

z.B. TH max. 6,5 m maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH

max. 8,5 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH = 206,5

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN

2 Wo

maximale Wohnungszahl

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB



BAUWEISE

offene Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

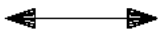
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen (i.V.m. § 23 BauNVO)

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Garagen und überdachte Stellplätze



Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN

Fahrbahn

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Mischverkehrsfläche



Gehweg, Fußweg, Radweg

1374

1377



1/2

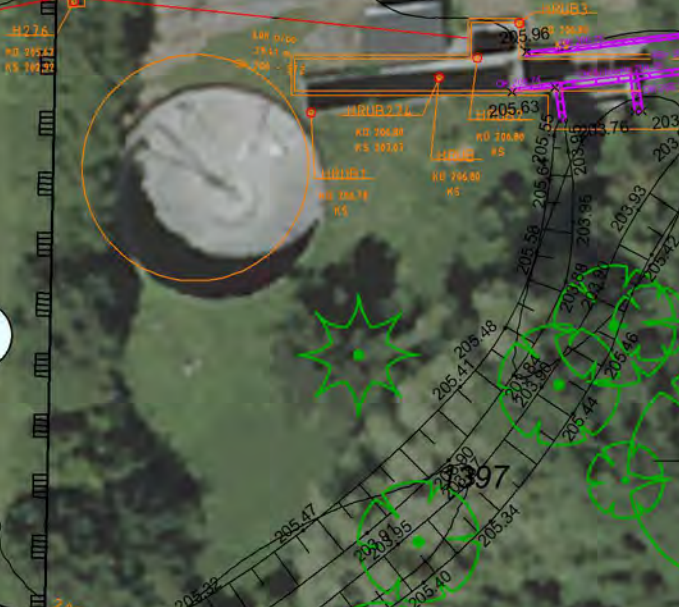
Hauptstraße

Neckarstraße

K 1611

M 1:500
DIN A3

1380



Seewiesen - Erweiterung

Bebauungsplan



ca. 464 m²
öffentliche
Grünfläche
1382

WA TH max.
2Wo 6,5 m
0,4 GBH max.
10,5 m
1383

WA TH max.
9,0 m
0,6 GBH max.
12,5 m
ca. 1038 m²
1385/3

WA TH max.
2Wo 6,5 m
0,4 GBH max.
8,5 m
1385/2

WA TH max.
2Wo 6,5 m
0,4 GBH max.
8,5 m
1384

WA TH max.
9,0 m
0,5 GBH max.
12,5 m
FD/SD
bis 15°
EFH max.
1394
207,0
ca. 1371 m²
1396

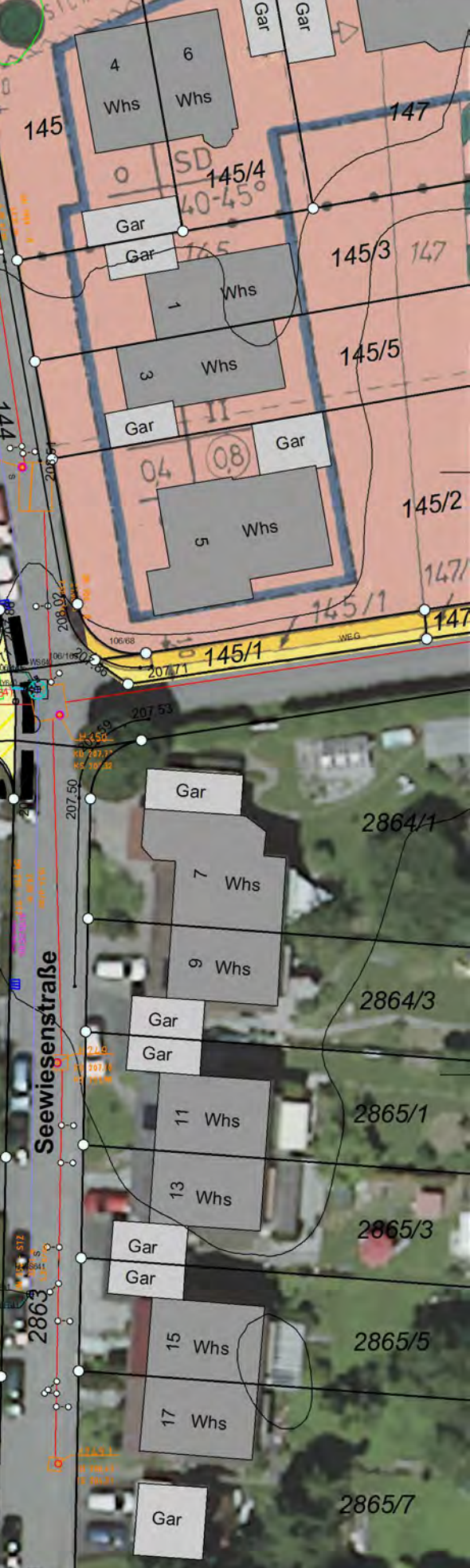
WA TH max.
2Wo 6,5 m
0,4 GBH max.
8,5 m
1386

WA TH max.
2Wo 6,5 m
0,4 GBH max.
8,5 m
1387

EFH max.
206,5
ca. 566 m²
1388

EFH max.
206,5
ca. 379 m²
1381

EFH max.
206,5
ca. 459 m²
1380



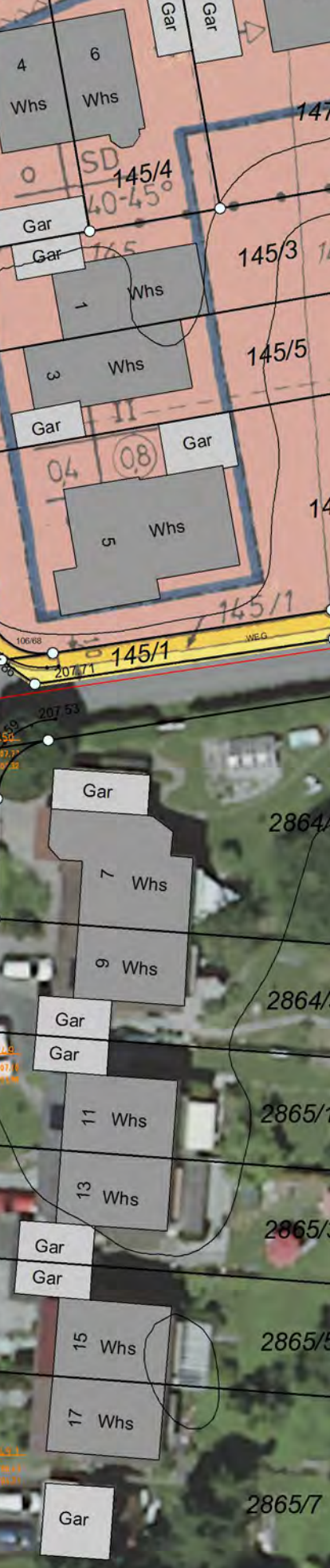
Seewiesenstraße

Seewiesenstraße

Seewiesenstraße

Seewiesenstraße

Seewiesenstraße



Whs 4, 6, 145, 145/4, 145/3, 145/5, 145/2, 145/1, 147, 2864/1, 2864/3, 2865/1, 2865/3, 2865/5, 2865/7, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100



Parkplätze



Verkehrsgrünfläche



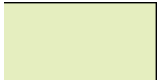
Zufahrtsverbot zur angrenzenden Verkehrsfläche



Feldweg



Sichtfeld

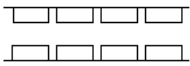


ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Spielplatz



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Kabelauf- bzw. -abführungsmasten der Stromversorgung



FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

kleinkronige, standortgerechte Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

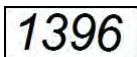
Sonstige Planzeichen und Hinweise



Hinweis auf besondere passive Lärmschutzmaßnahmen (Lpb V)



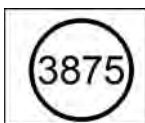
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt



Bestehende Flurstücksnummer



Geplante Grundstücksgrenzen mit geplantem Grenzpunkt



Geplante Bauplatznummer

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612/613).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Das gilt insbesondere für die geringen einbezogenen Bereiche des am 09.10.1962 genehmigten Bebauungsplanes „Seewiesen“.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** §9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach unten beliebig abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 sind die Grundflächen von Brauch- und Regenwasserzisternen nicht mitzurechnen.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -
offene Bauweise
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unterirdische Tiefgaragen und Kellerräume, Terrassen und unterirdische Brauch- und Regenwasserzisternen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Bei den Plätzen 3890, 3872, 3874 und 1385 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.
- 1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
- nach Eintrag im Lageplan - § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
- 1.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB
Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder auch parkenden Fahrzeugen frei zu halten. Hochstämmige Bäume sind nicht Sicht behindernd.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
eine andere Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt vorbehalten
- 1.8.1 Fahrbahn,
1.8.2 Mischverkehrsfläche,
1.8.3 Fußweg/Gehweg,
1.8.4 Parkplätze,
1.8.5 Verkehrsgrünflächen,
1.8.6 Anschlussverbot an die benachbarte Verkehrsfläche der Neckarstraße K 1611, ein Anschlussverbot gilt auch ohne Eintrag im Lageplan, wenn über öffentliche Parkplätze zugefahren werden müsste.
1.8.7 landwirtschaftlicher Weg, bzw. Zufahrt zu den Regenüberlaufbecken
1.8.8 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.9.1 Spielplatz,
- 1.9.2 bachbegleitende Gehölze und Gewässerrandstreifen,
- 1.9.3 Ortseingang mit großem Birnbaum und Hinweistafeln.

1.10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.10.1 Leitungsrecht (W) zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung einer Hauptwasserleitung.
- 1.10.2 Leitungsrecht (A) zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung von Abwasserleitungen.
- 1.10.3 Leitungsrecht (RW) zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung von Regenwasserkanälen.
- 1.10.4 Leitungsrecht (uS) zugunsten des Entsorgungsträgers zur oberirdischen Ableitung urbaner Sturzfluten (mehr Regenwasser, als die Kanäle aufnehmen können) von den Verkehrsflächen zum Bach. Es sind keine Gebäude z.B. Carports zulässig.
- 1.10.5 Kabelabführungs- bzw. -aufführungsmasten für die Stromversorgung zugunsten des Versorgungsträgers.
- 1.10.6 Leitungsrecht (E) zugunsten des Versorgungsträgers (derzeit Syna GmbH) zur Führung eines Elektro-Kabels.

Die Leitungsrechte schließen die entsprechenden Steuerkabel ein. Außerdem ist gelegentliches Betreten und Befahren zu Kontroll- und Reparaturzwecken eingeschlossen.

1.11 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen: Innerhalb des gesamten Bebauungsplan-gebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 4.1 der Schallimmissionsprognose Gutachten 11474-01 vom 14.09.2018 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i.V.m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von den dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein anderer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel von Schlaf- und Kinderzimmern eingehalten werden kann, sofern im Baugenehmigungsverfahren nicht der Nachweis erbracht wird, dass ein Lärmpegel vorliegt, bei dem das nicht erforderlich ist.



1.12 PFLANZGEBOTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

1.12.1 Dachbegrünungen

Flachdächer bis 15 ° sind mindestens extensiv zu begrünen.

1.12.2 Kleinkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind kleinkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 10 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

Vorschlagliste einheimischer Bäume

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Obstgehölze als Hochstämme sind zulässig

und Sträucher

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schneeball (Viburnum lantana oder opulus)

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.13.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.13.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

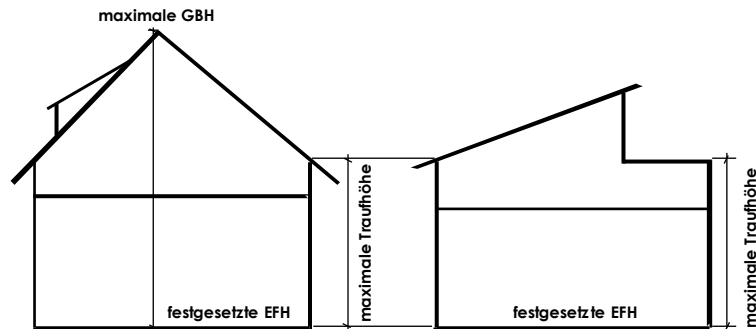
§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und -neigung:

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung (für die höhere Seite eines um mindestens 4,0 m zurückgesetzten Pultdaches ist die Gebäudehöhe maßgebend).



Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 4,0 m, eine Gebäudehöhe von maximal 8,5 m zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Trauf- und Gebäudehöhe bis zu den im Lageplan eingetragenen Maßen zugelassen werden.

Bei den Plätzen 3873 und 3875 darf die Traufhöhe des obersten Geschosses dann um 3,0 m erhöht werden, wenn dieses Geschoss allseits (mit Ausnahme der Treppenhäuser) um mindestens 2,0 m von den Gebäudekanten abgerückt ist.

2.1.2 **Dachdeckung:** Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 **Fassadengestaltung:** Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende und selbst leuchtende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.1.4 **Dachaufbauten:** Für die Anordnung von Dachaufbauten (Dachgauben) gelten die §§ 2 bis 4 der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen für die Zulassung von Dachgauben der Stadt Steinheim vom 16.07.1991.

2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.2.1 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.2.2 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen. Geringfügige Erweiterungen des vorhandenen Freileitungsnetzes können zugelassen werden.

2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Für neue Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

1 Stellplatz bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m²,

1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 bis 100 m² und

2 Stellplätze bei Wohnungen über 100 m² Wohnfläche und bei Einfamilienhäusern.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

Bei Mehrfamilienhäusern über zwei Wohneinheiten ist zusätzlich mindestens ein Stellplatz für Besucher und ein weiterer für Postdienstleister und/oder Handwerker herzustellen.

Vorplätze vor Garagen und anderen Stellplätzen sind keine Stellplätze im Sinne dieser Festsetzung.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist pro Gebäude eine Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasserzisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 cbm herzustellen mit Überlaufanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Zusätzlich ist in der Zisterne ein Rückhaltevolumen für das gesamte auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser vorzusehen unter Zugrundelegung eines Bemessungsregens von 140 l/sec. und einer Regenhäufigkeit von $n = 0,2$ mit gedrosseltem Abfluss von max. 1 l/sec. Auf das Merkblatt der Stadt Steinheim für den Gebrauch einer Regenwassernutzungsanlage wird hingewiesen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs.6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

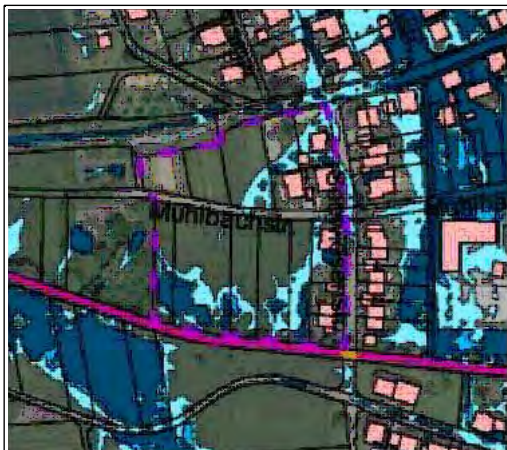
Nach dem geotechnischen Gutachten vom 30.05.2018 kann das Grundwasser bis auf die Höhe von 204,0 mÜNN beobachtet werden. Eventuelle Kellergeschosse im südlichen Teil des Plangebietes können also in das Grundwasser einbinden und sind entsprechend dicht und auftriebssicher herzustellen.

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde (Fachbereich Umwelt des Landratsamts Ludwigsburg) anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und für Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere Abs. 4 und 5 wird hingewiesen. Danach ist die Errichtung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten untersagt bzw. nur mit Auflagen möglich. Dies trifft vor allem für die Außenanlagen der Plätze 3881 und 3880 zu. Wollen die Eigentümer z.B. ihren Gartenbereich auf das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe auffüllen, dann müsste ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden. Dieser kann auf dem eigenen Grundstück erfolgen oder die Eigentümer beteiligen sich anteilig an der gemeinsamen Retentionsfläche Steinbergwiese.

3.3 STARKREGENMANAGEMENT



Die südlichen Teile des Gebietes können bei Starkregenereignissen betroffen sein. Dies ist bei der Ausbildung der Kellergeschosse und der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

Der Erläuterungsbericht sowie die Karten des entsprechenden Berichts können in der Verwaltungsstelle im Ortsteil Höpfigheim sowie im Stadtbauamt der Stadt Steinheim eingesehen werden.

3.4 BODEN- UND KULTURDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.5 BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ALTLASTEN

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens, der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Ludwigsburg hält ein entsprechendes Merkblatt bereit.

Es sind keine Erkenntnisse vorhanden, die auf Altlasten im Plangebiet schließen lassen. Das geotechnische Gutachten ordnet die Aushubmassen der Qualitätsstufe Z0 zu. Sollten dennoch Bodenbelastungen bekannt werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt - abzustimmen.

Aufgrund des Flurnamens sind wenig tragfähige und/oder wasserführende Schichten nicht ausgeschlossen. Dies ist bei der Gründung zu beachten. Auf die Hinweise zur Bauwerksgründung im geotechnischen Gutachten wird verwiesen.

Eine Luftbildauswertung vom 05.03.2018 ergab keine Hinweise auf eventuell vorhandene Kampfmittelreste.

3.6 ARTENSCHUTZ

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Auf die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse vom Juli 2017, insbesondere die Vermeidungsmaßnahmen in Ziffer 6.2 und die CEF Maßnahmen in Ziffer 6.3 wird hingewiesen.

3.7 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.8 ANBAUABSTAND

Gemäß § 22 Abs.1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter, gemessen von äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 22 Abs.6 gilt das nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

3.9 LÄRM

Auf Flst 1390 wird eine Wärmepumpenanlage betrieben, deren Lärmemissionen zu beachten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gem. § 2 (1) und § 13b BauGB durch GR am 19.09.2017 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am 28.09.2017 |
| 3. Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss | gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 27.11.2018 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 06.12.2018 Auslegung vom 17.12.2018 bis 25.01.2019 (je einschließlich) |
| 5. erneute Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss | gem. § 4a (3) BauGB durch GR am 21.05.2019 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 21.06.2019 Auslegung vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 (je einschließlich) |
| 7. Satzungsbeschluss | gem. § 10 (1) BauGB durch GR am 23.06.2020 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung | gem. § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am 02.07.2020 |
| 9. In Kraft getreten | am 02.07.2020 |

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 23.06.2020 zum Ausdruck kommt, überein.

Zur Beurkundung
Steinheim, den

Bürgermeister

Steinheim a.d.M., den 25.06.2020

Bürgermeister