



STADT HEIMSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „STEINSTRASSE“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 05.07.2021

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Heimsheim, den

.....
Troll (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 18.03.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Steinstrasse“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe. Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)) und ist auf +0,3 m über der am festgesetzten Bezugspunkt (siehe Planeinschrieb) zu ermittelnden Straßenhöhe festgelegt.</p> <p>In der Nutzungsschablone 2 ist die zulässige Wandhöhe auf 7 m beschränkt.</p>

	<p>Die Traufhöhe ($TH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Firsthöhe ($FH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>
--	--


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	o = offene Bauweise.
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge von Gebäuden darf 18 m nicht überschreiten.

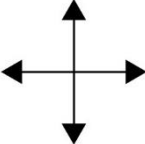
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

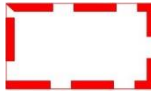
5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirsten ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung) zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
---	---

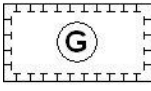
7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Gebäude als Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer maximalen Kubatur von 20 m³ zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	---

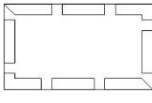
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen.</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
	<p>Gewässerrandstreifen – nachrichtliche Darstellung Siehe Plandarstellung</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Die Bestimmungen des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.</p>

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heimsheim zur Führung einer Hauptwasserleitung.</p>
---	--

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Ohne Plandarstellung</p> <p>Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Steinstrasse“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger 8° sind zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kies-schüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen über-dachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengitter-steinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>
	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsflä-che gemessen.</p> <p>Stützmauern oder Mauern zur Einfriedung zu öffentlichen Straßenverkehrs-flä-chen sind nur bis maximal 0,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stütz-mauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufge-rundet.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Steinstrasse“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinstrasse“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken, welche an den Hungerberggraben angrenzen, zurückzuhalten und gedrosselt in den Hungerberggraben einzuleiten. Die notwendige Rückhaltevolumen sowie der Drosselabfluss sind im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Enzkreis abzustimmen.

5. Planergänzende Normen und Richtlinien
Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des Beuth-Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden.