

GEMEINDE STEINENBRONN

BEBAUUNGSPLAN

Maurer IV

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf (gem. GR) | 28.07.2026

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

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:

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:

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.

Steinenbronn, den

Ronny Habakuk (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO

1.1. GEWERBEGEBIET (GE)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- (1) *Eine Wohnung je Gewerbegrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet ist und in einem zusammenhängenden Gebäude erstellt wird. Die Wohnfläche darf dabei 15 % der Grundstücksfläche und maximal 180 m², sowie eine Wohneinheit nicht überschreitet,*
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Variante 1
"Wohnungen"

nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:

- (1) Tankstellen,
- (2) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung),
- (3) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*

Variante 2
"Wohnungen"

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- (1) Vergnügungsstätten

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 **nachts** (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Flächen in m ²	Emissionskontingent nachts LEK, nachts in dB (A) / m ²
Teilfläche TF 1	ca. 2.800	44
Teilfläche TF 2	ca. 8.900	44
Teilfläche TF 3	ca. 9.100	46
Teilfläche TF 4	ca. 4.700	0
Teilfläche TF 5	ca. 2.400	47
Teilfläche TF 6	ca. 2.300	48
Teilfläche TF 7	ca. 4.600	50
Teilfläche TF 8	ca. 13.600	50
Teilfläche TF 9	ca. 1.200	49
Teilfläche TF 10	ca. 1.600	50
Teilfläche TF 11	ca. 1.700	48
Teilfläche TF 12	ca. 3.200	47

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente LEK , nachts um das folgende Zusatzkontingent LEK_{zus} :

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts LEK_{zus} in dB/m ²
A (14° - 228°)	1

Der Bezugspunkt des Richtungssektors hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

UTM- Koordinaten, WGS84
Rechtswert (x-Koordinate): 509285,00
Hochwert (y-Koordinate): 5389684,00

Die Winkelangaben für den Richtungssektor entsprechen den Winkelangaben für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{i,j}$ durch $LEK_{i,j} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb der kontingentierten Teilflächen des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb der kontingentierten Flächen des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Grundlage für die Festsetzung ist die Geräuschimmissionsprognose des Büros rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 09.06.2026 (B26478_SIS_01).

1.2. MISCHGEBIET (MI)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (4) sonstige Gewerbebetriebe,
- (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (6) Gartenbaubetriebe.

nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:

- (1) Einzelhandelsbetriebe,
- (2) Tankstellen,
- (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung wird gem. § 1 (6) 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

§ 9 (1) 5 BauGB

Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr.

zulässig sind:

der Zweckbestimmung dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich diesen Anlagen funktional dienende bauliche Anlagen.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO

3.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone

3.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird im weiteren Verfahren für jede Baufläche individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (unabhängig von der Dachform). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe können mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) sowie mit Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie um max. 1,5 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 1,25 m eingehalten werden.

4. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, die Länge der Gebäude ist **nicht** begrenzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

5.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind in außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. NEBENANLAGEN

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

7.1. NEBENANLAGEN

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 10 BauGB

Siehe Plandarstellung

Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des § 22 (anbaufreie Bereiche) des Straßengesetzes (StrG) Baden-Württemberg von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

9. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

9.1. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Siehe Plandarstellung

Verkehrsfläche zur Ausfahrt auf die L 1208 von Fahrzeugen der Feuerwehr im Einsatzfall.

9.2. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN - ZWECKBESTIMMUNG FUSS- UND RADWEGE

Siehe Plandarstellung

Auf Länge des Flurstücks 2680/2 sind Zufahrten zu diesem Flurstück auf dem Fuß- und Radweg „Bildweg“ ausgehend von der L 1208 zulässig.

9.3. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

Siehe Plandarstellung

Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

9.4. EINFAHRTSBEREICH

Siehe Plandarstellung

10. FLÄCHEN FÜR DIE ABLEITUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDER-SCHLAGSWASSER

§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB

Siehe Plandarstellung

Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Graben als Ableitung in Regenrückhaltung, Rückhaltebecken und ähnliches).

11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

11.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zweckbestimmung siehe Plandarstellung

12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

12.1. DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit DN 0-5° sind mit einer Dachbegrünung mit mind. 12 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind über der Dachbegrünung aufzuständern.

Sollte ausnahmsweise keine Dachbegrünung hergestellt werden, so ist die Rückhaltung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück erforderlich. *Auf Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.*

13. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 (1) 24 BauGB

13.1. PASSIVE LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN (VERKEHRSLÄRM)

Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass schutzwürdige Wohnräume mindestens über ein Fenster natürlich belüftet werden können, das Tag-Beurteilungspegeln (Verkehr) von maximal 64 dB(A) und im Falle von Schlafräumen Nacht-Beurteilungspegeln von maximal 54 dB(A) ausgesetzt ist. Alternativ sind schutzbedürftige Räume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schall-

schutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. verglast Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 64 dB(A) bzw. und im Falle von Schlafräumen ein Nacht-Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschritten wird. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

In Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 64 dB(A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonverglasungen, Loggia, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumluftechnische Anlagen). Hier-von kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.“

14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

14.1. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME (PFG 1), ÖFFENTLICH

Siehe Plandarstellung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind in den Verkehrsgrünflächen standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vom dargestellten Standort kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m parallel zur Straßenachse abgewichen werden.

14.2. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME (PFG 2), ÖFFENTLICH

Siehe Plandarstellung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind in den Verkehrsgrünflächen standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gemäß noch zu erstellender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

14.3. FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT (PFG 3), GEBIETSEINGRÜNUNG

Siehe Plandarstellung

Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß noch zu erstellender Pflanzliste X zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geländemodellierungen und Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

14.4. PFLANZGEBOT (PFG4), DURCHGRÜNUNG

Ohne Plandarstellung

Entlang der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze ist zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche je 20 m Länge ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hiervon ausgenommen sind Baugrundstücke auf denen Pflanzbindungen für Einzelbäume und an deren angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche das Pflanzgebot (PFG 1 und 2) für Einzelbäume festgesetzt sind.

15. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25b BauGB

15.1. PFLANZBINDUNG EINZELBÄUME

Siehe Plandarstellung

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sind einzelne Bäume im Zuge der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke nicht zu erhalten, so sind diese durch den Verursacher artgleich zu ersetzen und zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche nachzupflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

1. WERBEANLAGEN

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlage sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf die errichtete Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dachflächen oder an Einfriedungen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) 3 LBO

2.1. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Wegen und zur freien Landschaft sind nur bis maximal 2,25 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Einfriedungen in Form von Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen und Wege, auch Feldwege ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

2.2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländegestaltung sind bis maximal 2,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

3. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 (1) 3 LBO

Im Bereich der mit R01 gekennzeichneten Flächen ist für auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser ab einem Volumen von mehr als 2,13 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche die Rückhaltung des darüberhinausgehenden Volumens auf dem Baugrundstück vorzusehen.

Im Bereich der mit R02 gekennzeichneten Flächen ist für auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser ab einem Volumen von mehr als 1,58 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche die Rückhaltung des darüberhinausgehenden Volumens auf dem Baugrundstück vorzusehen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

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. 84.2 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

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 abzuschieben. 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. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart. Hier gelten Höhenbeschränkungen von maximal 440 m üNNH.