

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN  
GEMARKUNG: SCHNÜRPFINGEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „STEINENBACH I“

Entwurf: 21.07.2021

### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan

#### **2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan

#### **2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

#### **2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.**

#### **2.3.2 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen über 50,0 m, zulässig nur für Hausgruppen.**

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
  - 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
  - 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
  - 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

## **2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Ketten- oder Reihenhaus.

- 2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
- 2.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**
- Gemäß zeichnerischer Darstellung.
- 2.9 Maßnahmen zur Vermeidung von Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**
- Gemäß zeichnerischer Darstellung. Die geplanten Gebäude sind vor abfließendem Niederschlagswasser aus dem westlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu schützen. Entlang der westlichen Grenze ist ein Randstein dessen Oberkante mindestens 0,25 m über den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen liegt, herzustellen.
- 2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.10.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.
- 2.10.2 Straßenausstattung
- Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.11 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.12 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

**2.13 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen gemäß zeichnerischem Teil.

**2.14 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.14.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.14.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der Straßenflächen ist in einen Regenwasserkanal einzuleiten, der in das Regenrückhaltebecken mündet. Vom Regenrückhaltebecken ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den Steinenbach einzuleiten.

2.14.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2.14.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.14.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

**2.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

2.15.1 PFG 1: Pflanzgebot "Blühwiese" auf öffentlichen Grünflächen:

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 8 "Alpen und Alpenvorland", Ursprungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland" anzusäen.

Auf der Wiese sind mind. 4 heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste pfg 2 anzupflanzen.

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 1 Blumenwiese mit 50% Blumen und 50% Gräser aus dem angrenzenden Ursprungsgebiet 16. Bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittel- und Obergräser.

#### 2.15.2 PFG 2: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg2 zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg2:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Malus sylvester</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

#### 2.15.3 PFB 1: Pflanzbindung "Gehölze" auf öffentlichen Flächen:

Auf den mit PFB 1 gekennzeichneten Flächen sind die Gehölze zu erhalten. Bei Verlust ist dieses mit einem heimischen Laubgehölz nachzupflanzen.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Archäologische Funde**

- 3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **3.2 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

#### **3.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

#### **3.4 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

### **3.5 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.



## 4            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Steinenbach I“ in Schnürpflingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.07.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Steinenbach I“ und seine Begründung vom 21.07.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegt und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Steinenbach I“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Schnürpflingen wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Steinenbach I“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Knoll, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Schnürpflingen

**Knoll, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 04.12.2019 / 21.07.2021