Stadt Leonberg Pl.Ber. 08.01 - 17

Bebauungsplan M 1:250

"Sanierung Ortskern Höfingen zwischen Kirchstr. u. Pforzheimer Str."

Bezugspläne:
"Östliche Kirchstr." rechtskräftig: 14.03.1975
"Ortsbauplan Höfingen" genehmigt: 13.11.1940

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	05.07.1994
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	05.07.1994
Auslegung bekanntgemacht	am	11.08.1994
Öffentlich ausgelegt vom 22.08.1994	bis	23.09.1994
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	20.12.1994
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. —	vom	—
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	26.01.1995

Ausgefertigt: Leonberg, den 21.12.1994

Dr. Hassler
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die o.a. Bezugspläne

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge.Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Städtebauliche Planung:
ARCHIS Diplom-Ingenieure und Architekten
Schirmerstr. 2, Karlsruhe

Stuttgart, den 23.06.1994

Gefertigt:

Aufgestellt: Leonberg, den 23.06.1994

Stadtplanungsabteilung

Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Heusteigstr. 28 70180 Stuttgart
Tel. 0711/ 210010 Fax 0711/ 2100111

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

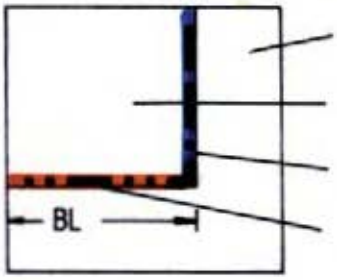
WB	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauGB)

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
EFH	- Fußbodenhöhe
TH max	- Traufhöhe als Höchstmaß
TH min	- Traufhöhe als Mindestmaß

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. Abs. 1 u. 2 BauNVO)

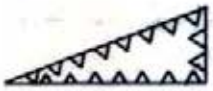
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

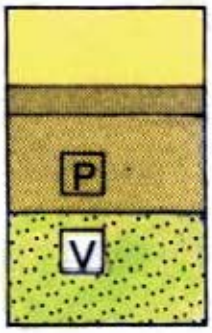
Gemeinbedarfsflächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtfelder für den Straßenverkehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenfläche

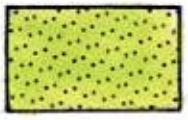
Gehwegfläche

öffentliche Parkplätze

Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

▼▲ Ein- und Ausfahrt (als unverbindlicher Hinweis)

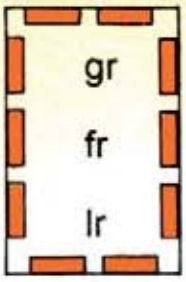
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

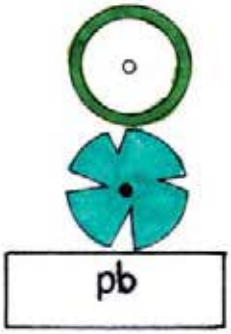


Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzbindung für Einzelbäume

Pflanzbindung (pb) für flächenhafte Anpflanzungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Abgrenzungen unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	----
---	DF, DN

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

x x x x x x	Flächen entlang der Außenwände der Pforzheimer Str., bei deren Bebauung besondere Verkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (Lärmimmissionen)

Denkmalschutz:

D	Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§ 12 Denkmalschutzgesetz)
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Planzeichen:

431,67	gemessene Höhen ü. NN
(431,67)	festgelegte Höhe ü. NN
$\leqq$	kleiner gleich (Höchstmaß)

Das Deckblatt vom 13.12.1994
ist in diesen Plan eingearbeitet

TEXTTEIL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Besondere Wohngebiete (WB) (§ 4a BauNVO)
In dem festgesetzten Besonderen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 1 -5 BauNVO zugelassen.
Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahmen: Die festgesetzte Grundflächenzahl kann im Baugebietsteil WB ausnahmsweise um 0,2 auf die GRZ = 0,8 erhöht werden, wenn dies städtebaulich zur Einfügung in das Straßen - und Ortsbild erforderlich ist.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann zugelassen werden, wenn dies in dem überwiegend überbauten Plangebiet infolge der vorhandenen Verhältnisse städtebaulich geboten ist.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstückflächen)

2.2.1 Traufhöhen (TH)
Die Traufhöhen sind als Höchst - und Mindestmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.
Die Traufhöhen gelten entlang der jeweiligen Bauflucht, an der sie im Lageplan eingetragen sind bzw. der sie zugeordnet sind.

TH = Traufhöhen über der Fußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes.
als Mindestmaß (TH min.) und als Höchstmaß (TH max.)

2.2.2 Fußbodenhöhen (EFH max.)
Die Fußbodenhöhen sind als Höchstwerte im Normalnullsystem (Neues System ü. NN) festgesetzt.

EFH max = Fußbodenhöhe an der jeweils im Lageplan zugeordneten Bauflucht.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Hinweis : Die Bauweise wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
Zur Wahrung und Erhaltung des vorhandenen Straßen- und Ortsbildes in dem überwiegend bebauten Plangebiet sollen aufgrund der vorhandenen Verhältnisse und zur städtebaulichen Gestaltung geringere Abstandsflächen (als Traufgassen und Traufwinkel) erhalten bleiben (§ 7 Abs. 3 LBO u. § 73 Abs. 1 Nr.6 LBO). (Vergleiche Textteil Nr. II 7)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmweise zugelassen werden. Jedoch darf die Summe der Überschreitungen durch diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als 30 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

4.2 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.
Ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen kann ausnahmsweise in geringem Ausmaß bis zu max. 1,0 m Tiefe auf 3,0 m Länge je Gebäude zugelassen werden.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

7. Flächen für den Gemeinbedarf (Gb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb = Gemeinbedarfsfläche der Evangelischen Kirchengemeinde Höfingen.
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, wie beispielsweise Kirchengebäude und die zugeordneten Zweckbauten.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder: Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Benutzung als Stellplatz u.s.w.) mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche - Kinderspielplatz:
Die ausgewiesene Grünfläche -Kinderspielplatz- dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel u.s.w.) für Kleinkinder sowie Kinder und kann mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.
Die Grünfläche darf weiterhin durch unterirdische Garagen entsprechend dem Lageplaneintrag unterbaut werden.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs aufgefüllt werden.
Dieses aufgefüllte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen (max. 1 : 3) anzuschütten oder mit Natursteinmauern abzufangen und gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

12. Mit Geh- ,Fahr- , und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr,fr,lr = Die ausgewiesene Fläche ist als Geh -, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg zur Nutzung durch die Allgemeinheit ausgewiesen und ist entsprechend zu belasten.
Die Fläche darf durch Garagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden. Die Tragfähigkeit der Garagendecke muß der Brückenklasse 30 nach DIN 14090 entsprechen.
Das Leitungsrecht darf auf Dritte übertragen werden.
Die Gestaltung der ausgewiesenen Flächen durch Beläge sowie eine Möblierung sind zugelassen.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Pforzheimer Str. (K 1059) Flächen der Außenwände dargestellt und gekennzeichnet, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden. Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel größer gleich
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen der Wohnnutzung, bei Übernachtungs- und Unterrichts- sowie ähnlichen Räumen und
- 66 dB(A) bei Büro- und ähnlichen Räumen ist.

Der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile der Wohn- und Aufenthaltsräume ist für sämtliche Bauteile zu führen, denen mindestens der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen ist. Dabei sind die Bauteile entsprechend den Anforderungen dieser DIN auszubilden. (Für den Lärmpegelbereich III ist die Luftschalldämmung bereits durch die Anforderungen des Wärmeschutzes erfüllt. Im Lageplan sind deshalb nur die Lärmpegelbereiche IV und V dargestellt).
Die Lärmpegelbereiche und die resultierenden Anforderungen der Außenbauteile an die Schalldämmung sind in der schalltechnischen Untersuchung " Lärmschutz Bebauungsplan - Zwischen Kirch- und Pforzheimer Str. -" festgelegt. Auf diese Untersuchung des Büros Bender + Stahl vom Mai 1994 wird verwiesen.

14. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

14.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote für Einzelbäume
Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

14.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a. Pflanzbindung für Einzelbäume
Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

Weiterhin wird auf die Baumschutzverordnung vom 24. 12. 1992 wird verwiesen.

b. Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen.
pb Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der Grünfläche mit ihrem Baumbestand. (siehe Nr. I. 14.2 a)

15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (DF, DN)

a. Hauptbaukörper

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48 ° - 53 ° zulässig. Ausnahmsweise können auf Erkern, Vor- und Zwischenbauten andere Dachformen zugelassen werden.

b. Garagen:
Allseits geschlossene Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° erstellt werden. Außerhalb eines Sreifens von 12 m Breite ab der Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) der Pforzheimer Str. können diese Garagen ausnahmsweise mit einem begrünten Flachdach zugelassen werden.

1.2 Dachdeckung
Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in den Farben naturrot oder rotbraun oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur in einem Geschoß des Daches bzw. nur in der unteren Reihe der Dachfläche und somit nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden. Je Dachfläche sind entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zugelassen. Weiterhin gelten nachstehende Beschränkungen:

a. Dachaufbauten:
Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- unterhalb der Dachgauben bis zur Dachtraufe muß eine Dachfläche von mindestens 0,9 m (in der Dachneigung gemessen) verbleiben.

b. Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.
- Die Dachfläche unterhalb der Dacheinschnitte muß in der Dachfläche gemessen mindestens 0,9 m betragen.

c. Zwerchgiebel:
Zwerchgiebel sind neben Dachgauben und Dacheinschnitten zugelassen.
Jedoch darf die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben oder von Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten pro Gebäudeseite höchstens 40 % betragen.
Die Breite eines einzelnen Zwerchgiebels darf maximal 3,0 m betragen.

d. Dachflächenfenster
Liegende Dachflächenfenster sind (auch oberhalb der Dachgauben oder Dacheinschnitte) mit nachstehenden Einschränkungen zugelassen:
- die Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche bis zu 1 m² aufweisen.
- in der unterer Reihe darf die Summe aller Breiten von Dachfenstern und Gauben oder von Dachfenstern und Dacheinschnitten höchstens 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen.
- in der oberen Reihe darf die Summe der Breiten aller Dachfenster höchstens 20 % der jeweiligen Dachlänge betragen.
- die Dachfenster einer Dachfläche müssen untereinander gleichartig ausgeführt und gestaltet sein.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadengestaltung
Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und in hellen mit Erdfarben gebrochenen Farbtönen auszuführen.
Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.
Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.
Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Wechsel- und Lauflicht), Lichtwerbung in grellen Farben sowie Großflächenwerbung mit Schrifthöhen über 40 cm Höhe sind nicht zulässig.
Zulässig sind hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge bis zu einer Höhe von 40 cm oder angeleuchtete handwerklich gestaltete Schilder, die als Ausleger senkrecht zur Fassade hängen.

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne zulässig.

5. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

6. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

7. Abstandsflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Ortsteil festgesetzt, der in der besonderen Eigenart seiner Bebauung erhalten bleiben soll.
Zur Wahrung dieser städtebaulichen Eigenart sind geringere Abstandsflächen als die nach § 6 Abs. 4 u. 5 vorgeschriebenen Maße zu verlangen (§ 7 Abs 3 LBO). Die geringeren Tiefen der Abstandsflächen (Traufwinkel und Traufgassen) werden als Abstände zwischen den festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Innerhalb zusammenhängend ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen können ebenfalls Abstandsflächen entsprechend der üblichen Traufgassen und Traufwinkel zugelassen werden, wenn dies städtebaulich mit der Erhaltung des Ortsbildes vereinbar ist.

8. Beschränkung der Gebäudetiefe (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)
GT = Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist auf 12,0 m als Höchstmaß beschränkt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Lärmimmissionen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Pforzheimer Str. (K1059) Flächen der Außenwandbereiche dargestellt und gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. (Lärmschutz)

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

1.1 Grundwasserschutz
Bei Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen liegen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Sofern Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

1.2 Quell- und Hangwasser
Angetroffene Quell- und Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. (Wasserrechtsverfahren erforderlich)

1.3 Wasserschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Fassungen "Blauäcker und Rauns" der Stadt Ditzingen in der Wasserschutzzone III A.
Die künftigen Beschränkungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten; sie erstrecken sich im wesentlichen auf folgende Maßnahmen:
Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen, zu Einläufen zu entwässern sowie gegen nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.
Private Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen, zu Einläufen zu entwässern sowie gegen nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen. Bei nachgewiesener günstiger Untergrundbeschaffenheit sind Ausnahmen zulässig.
Kanalnetz und Hausanschlüsse sind nach dem "Berliner System" auszubilden. (sternförmige Zuführung zu den Kanalschächten)
Bei der Heizöllagerung sind die Bestimmungen für das Wasserschutzgebiet zu beachten.

2. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 wird verwiesen.

3. Denkmalschutz

3.1 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

3.2 Umgebungsschutz

Die Evangelische Pfarrkirche der Kirchengemeinde Höfingen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und gilt als Kulturdenkmal.
Bauliche Anlagen in der Umgebung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) dieses Kulturdenkmales dürfen, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 15 Abs. 3 DSchG).

4. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

6. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 73 LBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 74 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.