

Stadt Leonberg

LA

Pl.Ber. 05. 03 - 3

Bebauungsplan

M 1:500

" Neue Ramtel - / Glemseckstr. "

Bezugspläne: Bebauungsplan: " Gewerbegebiet am Autobahn-
dreieck "; rechtskräftig seit 29. 12. 1993
Bebauungsplan: " Gerlinger Weg II. "; rechtskräftig seit
16. 01. 1958

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 25.11.1997

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen

am 25.11.1997

Auslegung bekanntgemacht

am 08. 01. 1998

Öffentlich ausgelegt vom 19. 01. 1998

bis 20. 02. 1998

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 17. 03. 1998

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. _____

vom _____

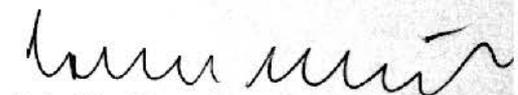
Bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 26. 03. 1998

Ausgefertigt:

Leonberg, den

18. 03. 1998



Schultheiß
Erster 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Die Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (G. Bl. S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Gefertigt:

Stuttgart, den 04. 11. 1997 / 11. 11. 1997

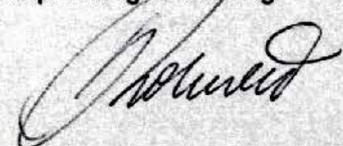
 *I. V. P. ...*
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heustiegstraße 28 · 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

Aufgestellt:

Leonberg, den 04. 11. 1997 /
11. 11. 1997

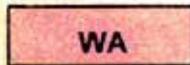
Stadtplanungsabteilung



ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, 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)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

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

0,4, 0,6 u. 0,8

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

1,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

HbA

Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

TH

- Traufhöhe als Höchstmaß

FH

- Firsthöhe als Höchstmaß

OK

- Dachoberkante als Höchstmaß

SH

- Sohlenhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o

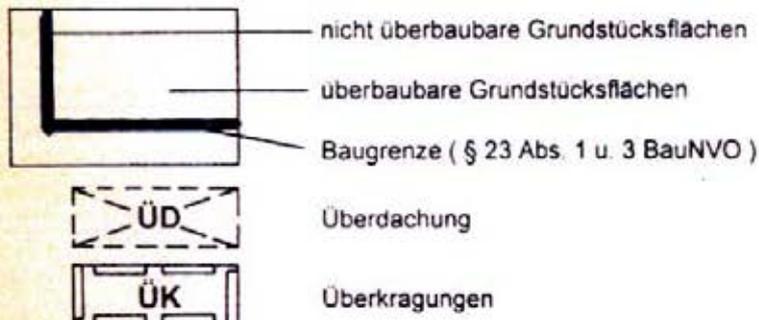
offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

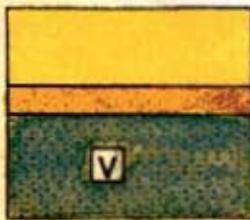


Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenfläche

Gehwegfläche oder Rad - und Fußweg

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

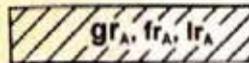
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

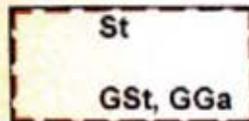
Fahrrecht (Radfahrverkehr) zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh -, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie
Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Stellplätze

Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

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



Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume



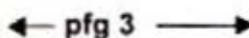
Pflanzgebot für kleinkronige Einzelbäume



Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 2

Pflanzgebot für Dachbegrünung (siehe Eintrag in der überbau-
baren Grundstücksfläche)



Pflanzgebot für Fassadenbegrünung



Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sowie der Grundflächenzahl



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
FD	Flachdach

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	GFZ
Bauweise	DF, DN

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bereiche, bei deren Bebauung besondere Verkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Lärmimmissionen).



Lärmpegelbereich III, IV und V nach DIN 4109

Allgemeine Planzeichen:

(431,67)	gemessene Höhen ü NN
431,67	festgelegte Höhe ü NN
≤	kleiner gleich (Höchstmaß)
≥	größer gleich

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " Neue Ramtel - / Glemseckstr. "

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen 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)

2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Hinweis: Bei der Berechnung der Geschoßflächen und der Geschoßflächenzahl sind bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,5 m haben, Geschoßhöhen nicht zu berücksichtigen, da im Bebauungsplan die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt sind (§ 21 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GGa / G St) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 Bau NVO).

2.5 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a. Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (SH)

In den Baugebietsteilen GE

Die Höhenangaben der Sohle sind im Normalsystem (Neues System) festgesetzt. Diese Höhen des Bemessungswasserspiegels des Grundwassers dürfen bauliche

Anlagen aus hydrogeologischen Gründen nicht unterschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn tiefer einschneidende Gebäude oder Bauteile als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgebildet werden und hierfür im Wasserrechtsverfahren die Zustimmung erteilt wird.

b. Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

TH = Traufhöhen im Normalnullsystem (Neues System)

c. **Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z. B. First) der Satteldächer und geneigten Dachflächen

FH = Firsthöhen im Normalnullsystem (Neues System)

d. **Dachoberkanten (OK)**

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt

OK = Höhen der Dachoberkanten im Normalnullsystem (Neues System).
Eine Attika bis zu 1,0 m über der festgesetzten Höhe OK ist zugelassen.

Ausnahmen (16 Abs. 6 BauNVO)

Notwendige technische Aufbauten oberhalb der Höchstmaße der Dachoberkanten sind bis zu einer Höhe von 3,0 m über der festgesetzten Höhe OK als Ausnahme zugelassen.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen.
Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

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

4.1 **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

4.2 **Überdachung - Überdeckte Tiefgaragenzufahrt**

ÜD Die festgesetzte Überdachung ist als überdachte Tiefgaragenzufahrt festgesetzt.

4.3 **Überkragungen (ÜK)**

ÜK Auf den im Lageplan besonders ausgewiesenen Flächen sind Überkragungen des festgesetzten Geh- und Leitungsrechtes zugelassen.
Die lichte Höhe (li. Hö.) der Fläche des Gehrechtes muß mindestens 3,5 m betragen.

5. **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

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)**

Im Baugebietsteil WA sind oberirdische Garagen sowie offene und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders festgelegten Flächen für Stellplätze und Garagen (Ga / St bzw. GGa / GSt) zulässig
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.

7. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

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

gr = Die ausgewiesenen Flächen dienen als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und sind mit einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Leonberg zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.
Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf in geringem Umfang abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig ermöglicht wird.
Soweit im Lageplan Überkragungen (ÜK) festgesetzt sind, darf die Fläche unter Einhaltung der lichten Höhe überbaut und unterbaut werden.

fr = Die ausgewiesenen Flächen dienen als Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit und sind mit einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Leonberg zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.
Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf in geringem Umfang abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig ermöglicht wird.

lr = Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechtes dienen der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Versorgungsleitungen und -anlagen der Beleuchtung und sind entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

gr_A, fr_A, lr_A = Die ausgewiesene Fläche dient als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer des Baugebietsteiles WA und ist entsprechend zu belasten.
Das Recht erstreckt sich auch auf die Ver- und Entsorgung sowie Einsatzfahrzeuge.
In den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Ausübung des Rechtes durch Einhaltung der erforderlichen lichten Durchfahrthöhe zu gewährleisten.
Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf in geringem Umfang abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig ermöglicht wird.

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GSt / GGa = Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind den Grundstücken des Baugebietes WA zugeordnet.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind für die nördlich der Gleiwitzer Str. gelegenen Baugebietsteile WA und MI die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten und aktive sowie passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Die einzelnen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom 15. 08. 1997 angegeben. Auf diese Untersuchung wird verwiesen.

10.1 aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Neuen Ramtelstr. (L 1141) ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) die im Lageplan eingetragene Lärmschutzwand (z. B. Garagenzeile mit ergänzender Wandscheibe) mit einer Gesamthöhe von ca. 3,9 m über dem jeweiligen Straßenniveau dieser Straße als Immissionsschutzanlage festgesetzt.

10.2 passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind die Abschnitte der Gebäude zeichnerisch dargestellt und gekennzeichnet, für die die Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - durch bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen sind.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist unabhängig von der Gebietsausweisung

bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III und

bei Büronutzung ab Lärmpegelbereich IV zu führen.

Die Außenbauteile sind deshalb entsprechend den Anforderungen dieser DIN auszubilden.

Hinweis: Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen, die Aufenthaltsräume und die schutzbedürftigen Nutzungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

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

Hinweis: Im Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten und Planer Geiger / Bassler wird für die festgesetzten Pflanzgebote eine Auswahl geeigneter Bäume und Sträucher angegeben bzw. zur Anpflanzung empfohlen.

Auf diesen Grünordnungsplan wird verwiesen.

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

a. Pflanzgebote für Einzelbäume



Es sind großkronige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.



Es sind kleinkronige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Der Standort der Pflanzung der groß- und kleinkronigen Bäume darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 1 =

Pflanzstreifen:
Die Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten. Sie ist als Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BauGB) festgesetzt und entsprechend nebenstehender Skizze zu gestalten (§ 74 (1) LBO).



pfg 2 =

Extensive Dachbegrünung:
In den im Lageplan besonders ausgewiesenen und dargestellten Flächen sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 10° auf einem kulturfähigem Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m zu begrünen und so zu erhalten. Oberlichter, lichtdurchlässige Dachflächen, Terrassen sowie notwendige Wege und technische Aufbauten sind ausnahmsweise ohne Begrünung zugelassen.

pfg 3 =

Fassadenbegrünung:
Die Fassaden an den im Lageplan besonders bezeichneten Abschnitten sind mit Ausnahme ihrer Öffnungen ab dem Erdanschluß mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und so zu erhalten.

pfg 4 =

Grünstreifen:
Die Fläche ist zu begrünen und so zu erhalten.

pfg 5 =

Grünfläche:
Die Fläche ist zu begrünen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

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

Pflanzbindung für Einzelbäume



Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

12 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 1,5 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. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Gestaltungsvorschriften**

1.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 **Dachgestaltung**

a. **Dachform, Dachneigung** (DF, DN)
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

FD = Flachdach sowie flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Dachneigung bis 10°.
Als Ausnahmen können Sonderdachformen zugelassen werden.
Die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen sind entsprechend pfg 2 zu begrünen (siehe Nr. 1.11. b des Textes).

SD = Es sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung zulässig.
Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

b. Dachdeckung

Bei Satteldächern (SD) ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in naturrotem oder rotbraunem Farbton zugelassen

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(in Baugebietsteilen mit festgesetzten Satteldächern)

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Dachbalkone) dürfen nur in der unteren Ebene des Daches, bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- ihre Breite darf höchstens 4,0 m betragen
- 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

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite muß mindestens 1,0 m betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

Die Fassadengestaltung mit Glaselementen ist zugelassen.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.

Sie dürfen nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten OK bzw. der festgesetzten Traufhöhen angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Einzel aufgestellte Werbeanlagen sind bis zur Höhe der angrenzend festgelegten Höhen TH bzw. OK zugelassen.

1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

1.4 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2. Ökologische Vorschriften (§ 74 Abs. 3 LBO)

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Lärmimmissionen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bereiche dargestellt und gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. (Lärmschutz)

IV. Hinweise

Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden - Württemberg wird verwiesen. Weiterhin wird im Baugebietsteil GE auf das hydrogeologische Gutachten des Ingenieurbüros für Erd - und Grundbau, Prof. Dr. - Ing. E. Veas vom Juni 1992 verwiesen.

2. Bodenschutz

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

Für die unterschiedlichen Nutzungen sind die festgelegten Prüfwerte der VwV " Organische Schadstoffe " und die " Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen " einzuhalten.

3. Denkmalschutz

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).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Altablagerung " Esso - Tankstelle Staudt mit Kfz - Werkstatt, Neue Ramtelstraße " auf Flst. 715 / 1 bekannt. Eine Baufreigabe in diesem Bereich darf erst nach Rücksprache mit dem Umweltschutzamt erfolgen.

Sollten bei Erdarbeiten in anderen Bereichen belastete Böden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen " Abfallwirtschaft " zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

6. Abfallwirtschaft

Anfallender reiner Erdaushub ist möglichst an Ort und Stelle wieder zu verwerten.

Für Erdaushub und Baureste aus gewerblich genutzten Bereichen ist bei Anlieferung zu einer Deponie des Landkreises Böblingen eine Freigabe des Materials zu beantragen.