Stadt Leonberg **Pl.Ber. 02.02 - 6**

Bebauungsplan M 1:500

" Samariterstift Seestraße "

Bezugsplan: " Schleiermacher - / Fichtestr." rechtsgültig. 11.05.1984

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	22.07.1997
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	22.07.1997
Auslegung bekanntgemacht		am	31.07.1997
Öffentlich ausgelegt	vom 11.08.1997	bis	12.09.1997
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	07.10.1997
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. ———		vom	———
Bekanntgemacht und in Kraft getreten		am	16.04.1998
Ausgefertigt:	Leonberg, den		08.10.1997

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 (GBl. S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Gefertigt:
Stuttgart, den 1. 07. 1997

Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart
Tel.Nr. 0711/210010 · Fax Nr. 0711/2100111

Aufgestellt:
Leonberg, den 1. 07. 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)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

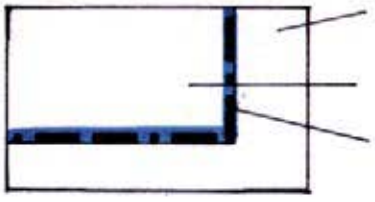
Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4	Grundflächenzahl (**GRZ**) (§ 19 BauNVO)
HbA	Höhe baulicher Anlagen (**HbA**) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
TH	- Traufhöhe als Höchstmaß
FH	- Firsthöhe als Höchstmaß
OK	- Dachoberkante als Höchstmaß

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)



nicht überbaubare Grundstücksflächen

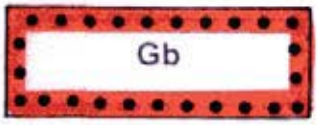
überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

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

Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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



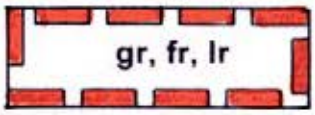
Gemeinbedarfsflächen

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

- als Hinweis der möglichen Anordnung (unverbindliche Richtlinie) -

Stellplätze

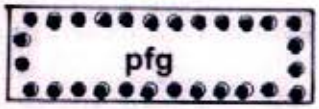
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh -, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer des Flst. 2952 / 1 mit Gebäude Arndstr. 27 / 1

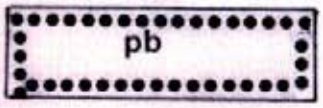
Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume
- Symbol entsprechend dem zu erwartenden Kronendurchmesser-



Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen

Pflanzbindung für Einzelbäume
- Symbolgröße etwa entsprechend dem heutigen Kronendurchmesseer -



Pflanzbindung (pb) für flächenhafte Anpflanzungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
SD	(SD 1 u. SD 2) Dachformen entsprechend Textteil
DN	Dachneigung entsprechend Textteil

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	-
Bauweise	DF, DN

Allgemeine Planzeichen:

(391,6)	gemessene Höhen ü. NN
403,5 m	festgelegte Höhe ü. NN
≤	kleiner gleich (Höchstmaß)
	bestehende Gebäude

TEXTTEIL

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)
Allgemeine Wohngebiete (**WA**) (§ 4 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauVO sind im Baugebiet allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauVO 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)

Ausnahme: Im Baugebiet WA und Gb kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um max. 0,1 auf 0,7 zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§19 Abs. 4 BauNVO).

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

a. **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).

b. **Firsthöhen** (**FH**)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen. (z. B. First) der Sattel -, Zeltdächer.

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)

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.

Bauweise.

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude mit Ausnahme von Garagen sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

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)

Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen generell zugelassen.
Oberirdische Garagen sowie überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind generell zugelassen.

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

Gb = Gemeinbedarfsfläche - Altenheim - der Samariterstiftung
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie beispielsweise:
- Gebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner
- Altenwohnungen
- Gebäude für Dienstleistungen und Betreuung
- Gebäude für Ausbildungs - und Schulungzwecke im sozialen und gesundheitlichen Bereich
- Zweckbauten für die Ver - und Entsorgung einschließlich Wirtschaftshof
- Personalwohnungen
- Notwendige Garagen und Stellplätze.

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

gr, fr u. lr = Geh -, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Angrenzer des Gebäudes Arndstr. 27 / 1 (auf Flst. 2952 / 1)
Die ausgewiesene Fläche dient den Angrenzern als Zugang und Zufahrt sowie zum Einlegen und Unterhalten von von Ver- und Entsorgungsleitungen und - anlagen.

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

Hinweis: Zum Bebauungsplan " Samariterstiftung Seestraße " sind vom Garten - und Landschaftsarchitekten Ernst Sigmund Pflanzlisten für die festgesetzten Pflanzgebote als Auswahl geeigneter Bäume, Sträucher und Pflanzen angegeben bzw. zur Anpflanzung empfohlen.
Auf diese Zusammenstellung wird verwiesen

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

a. Pflanzgebote für Einzelbäume (pfg 1)

Es sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 2 = Grünzone:
Die Fläche ist mit hochstämmigen landschaftstypischen Laubbäumen oder Stammbüschen zu bepflanzen und so zu erhalten.
Dabei ist pro 80 m² festgesetzter Fläche mindestens ein Baum oder Stammbusch anzupflanzen.

pfg 3 = Rahmenpflanzung am Wirtschaftshof:
Die Fläche ist als zweireihige, freiwachsende, gemischte Hecke mit landschaftstypischen Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

pfg 4 = Heckenpflanzung:
Die Fläche ist als einreihige Hecke mit landschaftstypischen Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

pfg 5 = Begrünung der Tiefgaragen:
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Erdschicht einzudecken und zu begrünen.
Ein Flächenanteil von 10 % der unterbauten Tiefgaragenfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.
Ein Flächenanteil von max. 25 % der gesamten Tiefgaragenfläche darf für Wege, Terrassen, Spielplätze u.a. befestigt oder teilbefestigt werden.

pfg 6 = Dachbegrünung:
Flachdächer, Flachdachanteile der Dächer und geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 6° sind auf einer kulturfähigem Subtratschicht von mindestens 12 cm Dicke mit Gräsern, Wildkräutern und Bodendeckern zu bepflanzen und so zu erhalten.
Der begrünte Anteil muß mindestens 60 % dieser Dachflächen bzw. Dachflächenanteile betragen.

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

a. Pflanzbindung für Einzelbäume (pb 1)

Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.
Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

b. Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen.

pb 2 = Heckenpflanzung:
Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der freiwachsenden Heckenpflanzung.
Die angepflanzten Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

pb 3 = Gehölzpflanzung:
Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der Gebüsch - und Baumpflanzung.
Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Notwendige Zugänge und Zufahrten mit einer maximalen Breite von 3,5 m sind innerhalb der festgesetzten Fläche zugelassen.

10. **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)

SD 1 = Es sind nur Sattel - und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zugelassen.
Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

SD 2 = Es sind Flachdächer, Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 35 ° zulässig.
Ausnahmsweise können Tonnen - und Zeltdächer zugelassen werden.

b. **Dachdeckung**

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen, die nicht begrünt werden, ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem sowie Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.
Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

c. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

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 je Einzelgaube höchstens 5,0 m betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

1.1.2 **Fassadengestaltung**

Verkleidung:
Die Außenwände der Gebäude dürfen nicht mit spiegelnden Metallen verkleidet werden.

1.1.4 **Gestaltung der Stellplätze**

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.
Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Attika der Flachdächer angebracht oder erstellt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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 von 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)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
   Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

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

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
   Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Böblingen " Abfallwirtschaft " zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

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

7. Dachflächenwasser
   Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.