

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02.03 - 6

Bebauungsplan

M 1:500

" Römer- / Eltinger Str. "

Bezugsplan: " Bahnhof- /Linden- /Eltinger Str." gen. 02.11.1971

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 16.07.1996

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

am 16.07.1996

Auslegung bekanntgemacht

am 18.07.1996

Öffentlich ausgelegt vom 26.07.1996

bis 26.08.1996

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 10.09.1996

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-02.03 Leonberg

vom 13.09.1996

Bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 19.09.1996

Ausgefertigt:

Leonberg, den

11.09.1996



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)

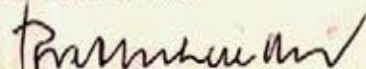
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Gefertigt:

Stuttgart, den 04.07.1996




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

Heinrichstraße 28 - 70180 Stuttgart
Tel. Nr. 0711/210010 - Fax Nr. 0711/2100111

Aufgestellt:

Leonberg, den 4.7.1996

Stadtplanungsabteilung

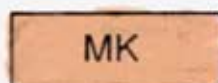
ZEICHENERKLÄRUNG

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)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Kerngebiete (§ 7 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.

0,6

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

OK

Dachoberkante als Höchstmaß (< = OK) sowie als Höchst - (OK max.) und als Mindestmaß (OK min.) (OK1 - OK 5)

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

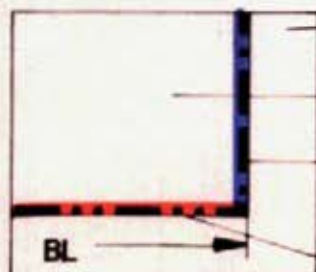
o

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

a

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
(a1 und a2)

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



nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
(auch vertikal gegliedert)

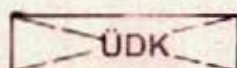
Baulinie (BL) (§ 23 Abs. Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Vertikale Gliederung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Baulinie für Obergeschosse

Baulinie für Obergeschosse

BL 1 ab 2.OG
BL 2 ab 2. OG



Überdachung - Dachkuppel

ÜK

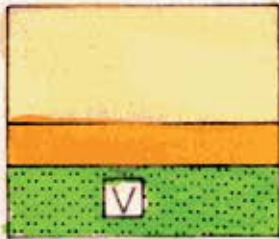
Überkragungen

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



Gemeinbedarfsflächen (Gb 1, Gb 2, Gb 3 und Gb 4)

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



Straßenfläche

Gehwegfläche oder Rad- und Fußweg

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche



Zu- und Ausfahrt - siehe besonderer Eintrag im
Lageplan -

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



gr 1 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

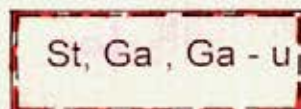
gr 2 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- weitergehende Nutzung siehe Textteil I Nr. 9

frA₁ — Fahrrecht zugunsten der Angrenzer der Grundstücke
im Baugebiet MK

frA₂ — Fahrrecht zugunsten der Angrenzer der Grundstücke
im Baugebiet MK

lr — Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg

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



Stellplätze und Garagen

GGa - u

Gemeinschaftsstellplätze und -garagen unterhalb der
Geländeoberfläche

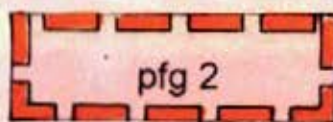
Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume

pfg 1

Pflanzgebot für Dachbegrünung
- siehe Textteil -



Pflanzgebot für Fläche des Gehrechtes gr 2



Pflanzbindung für Einzelbäume

Festsetzungen der Höhenlage der Gehrechte (§ 9 Abs. 2 BauGB)

378,5

Höhenangabe



Böschung

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (OK) und der Dachform

Sonstige Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

DF

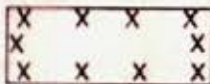
Dachform (DF1 - DF4)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	
Bauweise	DF

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere Ver-
kehrungen gegen äußere Einwirkungen erforder-
lich sind. (Lärmimmissionen)
(identisch mit dem Geltungsbereich - siehe Textteil -)



Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind. (Altlasten)

Allgemeine Planzeichen:

371,67

gemessene Höhen ü. NN

372,8

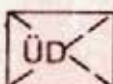
festgelegte Höhe ü. NN

≤

kleiner gleich (Höchstmaß)



bestehende Gebäude



Überdachungen



Textliche Änderungen entsprechend
Gemeinderatsbeschuß vom 10.09.1996

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)

1.1 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).

1.2 Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

Im festgesetzten Kerngebiet sind die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zugelassenen sonstigen Wohnungen sind ab dem 2. Obergeschoß zugelassen und sind als Wohnungen für jedermann zulässig.

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 Die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO kann im ausgewiesenen Mischgebiet MI ausnahmsweise um 0,2 auf 0,8 erhöht werden, wenn dies städtebaulich zur Einfügung in das Straßen- und Ortsbild geboten ist.

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

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

2.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

Die Höhenangaben des Erdgeschoßfußbodens sind im Baugebiet MK im Normalnullsystem (Neues System) festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe (EFH) bis zu 0,5 m zugelassen werden, wenn dies zur Anbindung an die Verkehrsflächen notwendig ist.

2.2.2 Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind sowohl als Höchst- und Mindestmaße als auch nur als Höchstmaße jeweils im Normalnullsystem (Neues System) angegeben und wie folgt im Lageplan eingetragen:

OK max = bzw. OK min = als Höchst- und Mindestmaß der Festsetzung sowie

OK <= nur als Höchstmaß der Festsetzung.

Ausnahme: Notwendige technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über den festgesetzten Höhen OK 1, OK 2, OK 3 und OK 5 zugelassen werden.

Diese Ausnahme gilt nicht für die Fläche mit der Höhenfestsetzung OK 4.

HbA der Dachflächen DF 1

OK 1 = a) Oberste Begrenzung von Flachdächern (Dachoberkante).

Eine Attika darf die festgesetzten Höhen um maximal 1,0 m überschreiten.

b) Traufhöhe bei geneigten Dachflächen.

Als Traufhöhe gilt der Schnitt der Dachhaut mit der Außenwand des Hauptbaukörpers.

OK 2 = Oberste Begrenzung der geneigten Dachflächen (z.B. First)

HbA der Dachflächen DF2 und DF3

OK 3 = Oberste Begrenzung der Flachdächer und flach geneigten Dachflächen.
Eine Attika darf die festgesetzten Höchstmaße um maximal 1,0 m überschreiten.
Die Festsetzung gilt entsprechend der Eintragung in den überbaubaren Grundstücksflächen ~~sowohl~~ als Mindest- und Höchstmaß ~~als auch als Höchstmaß~~.
~~Ansatz.~~

OK 4 = Oberste Begrenzung der Flachdächer und flach geneigten Dachflächen.
Eine frei überkragende Dachfläche darf den mit OK 4 festgelegten Bereich lagemäßig überschreiten.
Die Festsetzung gilt entsprechend der Eintragung als Mindest- und Höchstmaß.

HbA der Tiefgaragen und Unterbauungen (Ga - u und Unterbauung)

OK 5 = Oberste Begrenzung der Garagendecke und der Unterbauungen.
Eine Attika oder Sicherungseinrichtungen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,0 m überschreiten.

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

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

a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen.
Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

a2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen.
Die Bauweise entspricht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der geschlossenen Bauweise.
Die Bauweise gilt auch als geschlossen, wenn zwischen den Gebäuden ein überdachter Zugang, eine überdeckte Zufahrt oder ein Zwischenbau erstellt wird.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 u. 3 BauGB, § 23 BauNVO i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (entsprechend Festlegung im Lageplan)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Soweit eine vertikale Gliederung durch Baugrenzen vorgenommen wurde, gilt die Baugrenze ab der angegebenen Höhe bzw. dem angegebenen Geschöß.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Unterbauungen:

In den im Lageplan eingetragenen Bereichen des Baugebietes MK sind Unterbauungen (bauliche Anlagen mit den im Baugebiet zulässigen Nutzungen) unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen.

Eine Unterbauung der mit $f_r A_2$ festgesetzten Flächen kann zugelassen werden, wenn die Tragfähigkeit der Bauwerksdecke der Brückenklasse 30 nach DIN 14090 entspricht, so daß die Ausübung des festgesetzten Fahrrechtes gewährleistet ist.

4.2 Baulinien (BL) (§ 23 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen, sofern im einzelnen keine Ausnahmen angegeben sind.

Die Baulinien gelten - soweit besonders angegeben - ab den festgelegten Geschossen.

- * BL 1 = Baulinie ab dem ^{1.} O. G. (^{1.} Obergeschoß) 4,5
 Die lichte Höhe der Unterkante des ^{1.} Obergeschosses muß mindestens ~~6,0~~ m
 über der hergestellten Geländeoberfläche liegen.
 Ein Zurücktreten des Gebäudes um max. 0,5 m gegenüber der Baulinie kann
 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die städtebauliche Gestaltung gewahrt
 ist und ein Versatz gegenüber dem Erdgeschoß von mindestens 0,75 m verbleibt.
- * BL 2 = Baulinie ab dem ^{1.} O. G. (^{1.} Obergeschoß) 4,5
 Die lichte Höhe der Unterkante des ^{1.} Obergeschosses muß mindestens ~~6,0~~ m
 über der Gehweghöhe liegen. ^{1.}
 Ein Zurücktreten des Gebäudes bzw. eines Gebäudeteiles gegenüber der Baulinie
 ist zur Gliederung der Fassade auf mindestens 1 / 6 der Gebäudelänge vorzuneh-
 men; darf jedoch nicht auf mehr als 1 / 4 der Gebäudelänge vorgenommen werden.

4.3 Überdachung - Durchgang und Dachkuppel (ÜDK und DF 4)

- ÜDK Die Dachkuppel ist auf die Höhe OK = 395,0 m festgesetzt.
 Von dieser festgesetzten Höhe darf bis zu 1,5 m abgewichen werden.
 Die Überdachung - Durchgang und Dachkuppel darf zwischen der Erdgeschoß-
 fußbodenhöhe und der Dachkuppelhöhe OK nur eine Zwischendecke haben.
 (Äußere Gestaltung der Kuppel siehe Textteil Nr. II.)

4.4 Überkragungen (ÜK)

- ÜK Auf den im Lageplan besonders ausgewiesenen Flächen sind Überkragungen
 der öffentlichen Verkehrs- und der Grundstücksflächen zugelassen.
 Die lichte Höhe über der Verkehrsfläche muß mindestens 6,0 m betragen.
 Über dem festgesetzten Fahreicht muß das erforderliche Lichtraumprofil ein-
 gehalten werden.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind im Baugebietsteil MI im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften
 zugelassen.
 In den Baugebieten MK sowie Gb 1, Gb2, Gb3 und Gb4 sind oberirdische Garagen nur
 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders ausgewiesenen
 Flächen für Garagen zugelassen.
 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind darüberhinaus generell in allen Baugebiets-
 teilen zugelassen.

6 Flächen für den Gemeinbedarf (Gb1, Gb2, Gb3 u. Gb4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gb1 = Gemeinbedarfsfläche - Rathaus**
 In der für die Große Kreisstadt Leonberg ausgewiesenen Fläche sind Gebäude
 und bauliche Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und kulturelle Zwecke
 einschließlich der notwendigen Nebenanlagen sowie Personalwohnungen, Gara-
 gen und Stellplätze zugelassen.
- Gb2 = Gemeinbedarfsfläche - Schulzentrum**
 In der für die Große Kreisstadt Leonberg ausgewiesenen Fläche sind Gebäude
 und bauliche Anlagen für schulische, kulturelle und sportliche Zwecke einschließ-
 lich der notwendigen Nebenanlagen sowie Personalwohnungen, Garagen und
 Stellplätze zugelassen.
- Gb3 = Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten**
 In der für die Große Kreisstadt Leonberg ausgewiesenen Fläche sind Gebäude
 und bauliche Anlagen für die Kinderbetreuung (wie beispielsweise Kindergarten,
 Kindertagheim, Vorschule u.s.w.) einschließlich der notwendigen Nebenanlagen
 sowie Personalwohnungen, Garagen und Stellplätze zugelassen.
- Gb4 = Gemeinbedarfsfläche - Arbeitsamt**
 In der für die Arbeitsmarktverwaltung ausgewiesenen Fläche sind Gebäude
 und bauliche Anlagen der Verwaltung einschließlich der notwendigen Neben-
 anlagen sowie Personalwohnungen, Garagen und Stellplätze zugelassen.

7. Verkehrsflächen (§ 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 Planung vereinbar ist.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Hinweis: Für die Elektrizitätsversorgung der Vorhaben in den Baugebietsteilen MI und MK sind Netzstationen erforderlich, die an geeigneten Stellen der Gebäude oder Garagen unterzubringen sind.
Die Stromversorgung und die Erstellung der Netzstation ist beim Baugenehmigungsverfahren mit den Neckarwerken Elektrizitätsversorgung - AG abzustimmen.
Für die Erdgasversorgung ist bei Wegfall der Gasreglerstation Römerstr. 19 ein neuer Standort in der Gemeinbedarfsfläche Gb 2 und für eine neue Gasreglerstation ein Standort in der Gemeinbedarfsfläche Gb 1 zwischen der TWS und der Stadt Leonberg zu vereinbaren.

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

lr = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.
Die Ausübung des Rechts kann auf Dritte übertragen werden.
Die Fläche darf unterbaut werden, wenn die Verlegung der Leitungen ermöglicht wird.

gr 1 = 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.
Die Fläche darf unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden.

gr 2 = Die ausgewiesenen Flächen dienen als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zur Nutzung und Anlage von Spielflächen und Freizeiteinrichtungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sowie als erweiterter Schulhof und sind mit einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Leonberg zu belasten.
Die Fläche darf durch Garagen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden.
Lichtkuppeln können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Nutzung nicht behindern.
Die dargestellte Treppe im Baugebietsteil MK kann ausnahmsweise entfallen, wenn der Zugang anderweitig in geeigneter Weise gewährleistet ist.
Hinweis: Pflanzgebot siehe Textteil pfg 2.

frA₁ = Fahrrecht zugunsten der Grundstücke des Baugebietes MK.
Das Fahrrecht dient zur Andienung der Gebäude sowie Garagen und ist entsprechend zu belasten. Die Ausübung des Rechtes erstreckt sich auf die Fläche oberhalb sowie unterhalb der Geländeoberfläche.
Im Teilbereich, in dem das Fahrrecht unterhalb der Geländeoberfläche ausgewiesen ist, muß die Oberkante der Decke der Zufahrt mindestens 0,6 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.
Die Fläche darf unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden.
Die Tragfähigkeit der Bauwerksdecke muß der Brückenklasse 30 nach DIN 14090 entsprechen.

* **frA₂ =** Fahrrecht zugunsten der Grundstücke des Kerngebietes MK und der Gemeinbedarfsfläche.
Das Fahrrecht dient zur Andienung der Gebäude sowie der Garagen und ist entsprechend zu belasten. Die Ausübung des Rechtes erstreckt sich auf die Fläche oberhalb der Geländeoberfläche.
Die Fläche darf unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden, wenn die Tragfähigkeit der Bauwerksdecke der Brückenklasse 30 nach DIN 14090 entspricht.

Ausnahme:

Von der im Lageplan dargestellten Lage der einzelnen Rechte kann bei der Objektplanung und der Herstellung abgewichen werden, wenn die generelle Führung eingehalten wird und die Ausübung der Rechte gewährleistet bleibt.

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

Gemeinschaftsstellplätze und -garagen unterhalb der Geländeoberfläche (GGa - u)

GGa-u = Die ausgewiesene Gemeinschaftsanlage dient zur Erstellung der notwendigen Stellplätze im Kerngebiet MK .

Zulässig sind die notwendigen Stellplätze mit den zuzuordnenden Nebenanlagen. Ausnahmsweise können Teil- oder Einzelanlagen der Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung als Gemeinschaftsanlage und ihre gesamte Nutzung nicht gefährdet wird.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche gekennzeichnet, bei der die schall-
technischen 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 und bei Aufenthaltsräumen, die nicht zur
lärmabgewandten Seite orientiert sind, der Wohn- und sonstigen Nutzung vorzusehen.

Der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile der Wohn- und Aufenthaltsräume
ist für sämtliche Bauteile zu führen, und diese sind entsprechend der DIN 4109 auszubilden.
Die Emissionspegel sind in der Lärmkarte der Stadt Leonberg mit Dokumentation der Verkehr-
kennwerte, Emissionspegel und Grenzabstände, des Büros Dr. Bender + Stahl, Ingenieure für
Straßen- und Verkehrsplanung und Schallschutz im Städtebau bearbeitet und zusammen ge-
stellt.

Auf diese Lärmkarten und die Dokumentation vom Februar 1989 wird verwiesen.

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

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

a. 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 3 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen bzw. Begrünungen

pfg 1

Dachbegrünung für DF 2:

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer maximalen
Neigung von 8° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von min-
destens 8 cm Dicke zu begrünen und so zu erhalten.

Der begrünte Anteil muß mindestens 60 % der gesamten Dachfläche
der Flachdach - und flach geneigten Bereiche betragen, so daß
Oberlichter, Terrassen sowie notwendige Wege und technische
Aufbauten ohne Begrünung erstellt werden können.

Die Festsetzung gilt nicht für Dächer von Gebäuden der festgesetzten
Dachformen DF 3 und DF 4.

Ausnahmsweise kann von der Begrünung abgesehen werden, wenn die
Dachflächen für Terrassen von Wohnungen in Anspruch genommen
werden.

che

pfg 2

Bepflanzung der Fläche des Gehrechtes gr 2:

Die ausgewiesenen Flächen sind - soweit sie nicht als Wegfläche ge-
nutzt werden - mit einem kulturfähigem Substrat oder mit Erdmaterial
von jeweils mindestens 0,6 m Höhe einzudecken und mit geeigneten

Laubbäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Dabei ist pro 100 m² Fläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Die Erd- oder Substrateindeckung darf - soweit keine Böschungen eingetragen sind - höchstens 0,2 m über den angrenzenden Flächen für Fahr- und Gehrechte liegen.

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

Pflanzbindung für Einzelbäume



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

Hinweis: Ergänzend zu dieser Festsetzung gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Leonberg vom 24.12.1992, auf die verwiesen wird.

14 **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 Grundstückstreifen 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 (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 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)

Die jeweilige Festsetzung gilt für die Hauptgebäude.

Andere Dachformen können für Garagen, Anbauten, Überdachungen, Nebengebäude und technische Aufbauten zugelassen werden.

DF 1 = Es sind Flachdächer und geneigte Dachflächen (z.B. Sattel-, Pultdach u. s. w) zugelassen. Die Dachneigung darf maximal 25° betragen.

DF 2, DF3 =

Es sind Flachdächer und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von max. 8° zugelassen.

Hinweis: Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dachflächen DF 2 siehe Textteil "Pflanzgebot pfg 1"

DF 4 = Es sind Flachdächer, geneigte Dachflächen bis max. 25 ° Neigung und gewölbte Dachflächen zugelassen.
Die Dachfläche ist als Stahl - oder Leichtmetallkonstruktion sowie in Glas herzustellen.

1.1.2 **Fassadengestaltung**

a. **Verkleidung und Farbgebung:**

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen der Farbgruppe weiß und grau auszuführen.
Natur - und Kunststeine dürfen keine dunklen Farbtöne der Farbgruppen grau, schwarz, braun und rot aufweisen (wie dunkelgraue und schwarze Granite, dunkelbraune und dunkelrote Sandsteine u. ä.).

Fortsetzung siehe

- Unzulässig ist die Verwendung von verspiegeltem Glas engobierter Spaltklinker, ~~Eternit~~ sowie spiegelnder oder polierter Materialien.
Ausnahme: können andere Materialien und Farben zugelassen werden, wenn sich diese gestalterisch einfügen oder nur kleinflächig in Erscheinung treten.

b. Überdachung - Dachkuppel (ÜDK und DF 4)

Die Wandflächen der festgesetzten Überdachung - Dachkuppel ÜDK bzw. der Passage sind als Stahl - oder Leichtmetallkonstruktion zu errichten.

Die Außenflächen dürfen nur mit unverspiegeltem Glas hergestellt werden.

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 des Daches angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 LBO)

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke ist auch zur Verwendung des Aushubmaterials bis zu den jeweils festgesetzten Bebauungsplanhöhen gegenüber dem natürlichen Gelände aufzufüllen.

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

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Verkehrsimmissionen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -) überschritten werden. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen.

Altlastenverdachtsflächen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster der Stadt Leonberg folgende Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

- Altdeponie Semmelwiese, Parkplatz Rathaus
- Tankstelle und KFZ - Werkstatt, Eltinger Str. 52

Diese Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, werden nach § 9 Abs. 5 BauGB besonders gekennzeichnet.

Hinweise

Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Hydrogeologische Erkundung

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

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

Bodenschutz

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

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).

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.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altlastenverdachtsflächen dargestellt und gekennzeichnet. Sollte bei Erdarbeiten in diesen oder anderen Flächen belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Umweltschutzamt des Landkreises Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" wird verwiesen.

Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.

Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

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

