

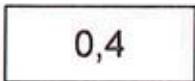
Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

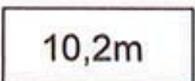
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



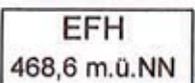
Grundflächenzahl GRZ
(§ 16 (2), 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß (§ 16 (2) BauNVO)

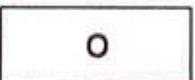


Höhe baulicher Anlagen
als Höchstmaß (§ 16 (2) BauNVO)

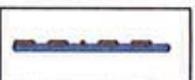


Erdgeschossfußbodenhöhe EFH
mit Höhenangabe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
(TG) (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)



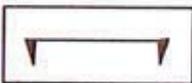
Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)



Öffentlicher Fuß- und Radweg



Öffentliche Parkierungsfläche

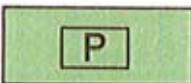


Anschluss an die Verkehrsflächen,
Ein- und Ausfahrtsbereiche
(§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

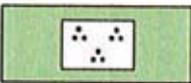


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche - offene Park-
und Heidelandschaft (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

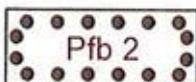


öffentliche Grünfläche - offene Park-
und Heidelandschaft (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Pflanzbindung Pfb 1 - Erhaltung von
Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe Pfg 1 - 5 (§ 9 (1) Nr 25a BauGB)



Pflanzgebote für Einzelbäume - siehe Pfg 1 - 5 (§ 9 (1) Nr 25a BauGB)

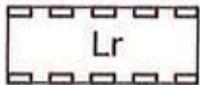


Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)



Landschaftsschutzgebiet
"Leonberg"

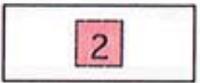
8. Sonstige Planzeichen



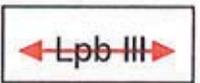
Leitungsrecht (Wasser) zugunsten Ver- und Entsorgungsträger - Schutzabstand zur Leitungsachse je 3,0 m (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



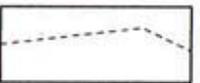
Ordnungsziffer Baufenster, Kennzeichnung zeitlich abhängiger Anforderungen an Schallschutz für Außenbauteile (DIN 4109)



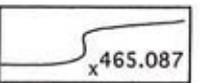
Darstellung von Lärmpegelbereichen an Gebäude-seiten (s. Schalltechnisches Gutachten) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



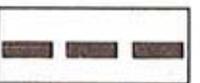
Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (anbaufreie Zone nach StrG B-W) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Darstellung geplanter Gebäude,
Planungsstand 30.06.2006



Darstellung bisheriger/derzeit bestehender
Geländehöhen; Eintrag Höhenkoten



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablone

(A)	
1	2
3	4
5	6

Bezeichnung der unterschiedlichen Baufenster

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höhe der baulichen Anlagen (GH)
- 3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Zahl der Vollgeschosse
- 5 Bauweise
- 6 Dachform/Dachneigung

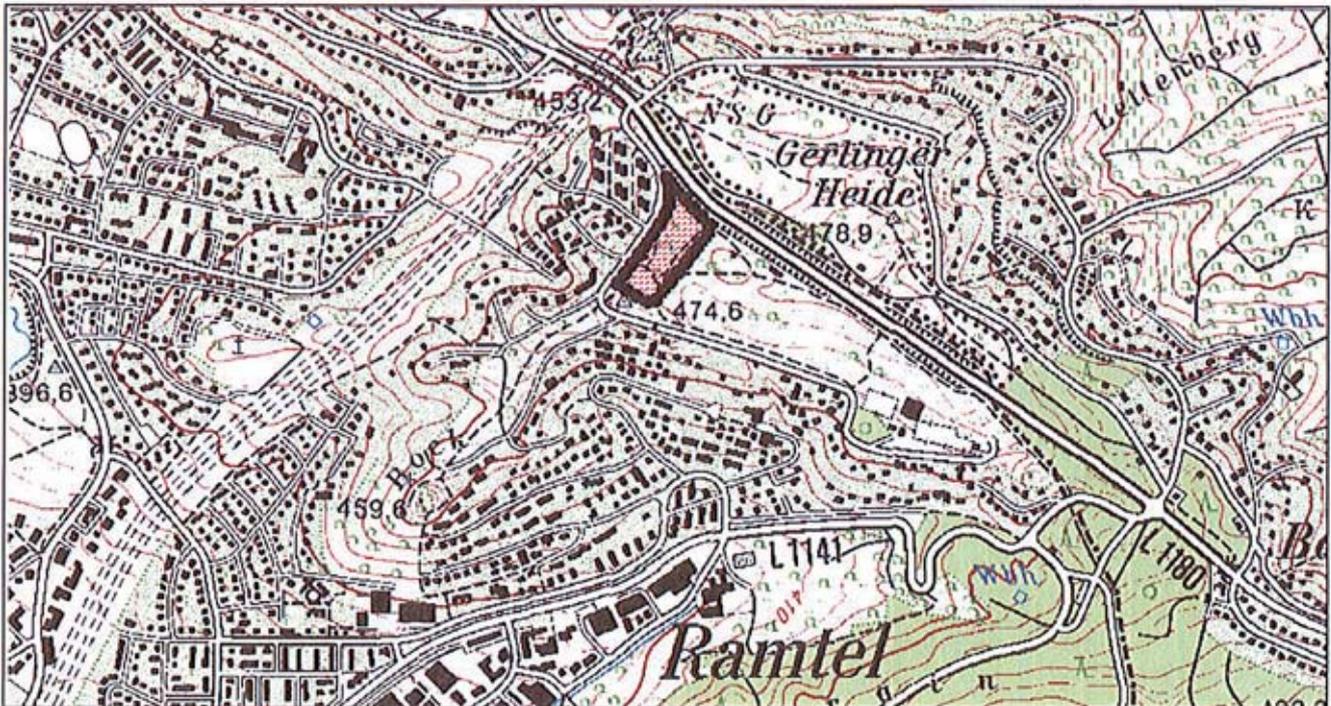
Stadt Leonberg

LEONBERG
ist Zukunft!

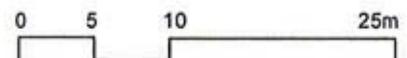
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Leonberger Heide, Teil 1 - Änderung im Bereich Kirschgärten" -

Stand 26.01.2007



Maßstab 1 : 500



Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), mit Inkrafttreten zum 01.01.2007.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Landesbauordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S.884, 895).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), zuletzt geändert durch Artikel 3 LandesG zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen und zur Änderung anderer Gesetze vom 03.05.2005 (GBl. S. 327)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG)

(Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745 ff.)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz -

(BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 40 G vom 21. 6.2005 (BGBl. I S.1818)

Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO)

vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Infrastruktur des Gebietes dienen.

Gemäß § 1(6) BauNVO wird die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes sind in den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die der Stuttgarter Straße zugewandten Außenwandflächen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, so dass die nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen eingehalten werden (s. Ziffer A 9).

A 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben im Sinne von § 50 LBO. Nebenanlagen, die im baulichen Zusammenhang mit den Tiefgaragen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude angeordnet werden können, sind zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

A 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (2), 20 BauNVO)

- laut Planeintrag Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß -

A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als maximale Gebäudehöhe (GH) -

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Gebäudeoberkante. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch die Oberkante der Attika bzw. der Oberkante des Gebäudes.

Für die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend. Abweichungen um +/- 0,30 m sind ausnahmsweise zulässig.

Technisch bedingte Aufbauten sowie bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht 2,0 m über die Gebäudeoberkante hinausragen und mindestens 2,0 m von den äußeren Gebäudekanten des obersten Geschosses zurückversetzt sind.

Für die Baufenster „A“ und „B“ gilt: Das jeweils oberste Geschoss der Gebäude muß an mindestens zwei der Gebäudeseiten, bezogen auf die Außenwand zurückversetzt sein, davon mindestens die Länge einer Gebäudeseite im Mittel gemessen um 1,5m.

A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

A 3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

o = offene Bauweise laut Planeintrag (§22 (2) BauNVO) -

A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag (§ 23 (3) BauNVO) -

A 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

A 4 Flächen für Tiefgaragen, Einfahrtsbereiche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1), Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

A 4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, und 22 BauGB)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen (TG) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

A 4.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Eintragungen im Lageplan sind für die Anordnung der Ein- und Ausfahrtsbereiche verbindlich.

A 4.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Radweg -
- Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsanlage -

A 5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

A 5.1 Zweckbestimmung

- **Private Grünfläche (P)** mit dem Charakter einer offenen Park- und Heidelandschaft laut Planeintrag
- **Öffentliche Grünfläche** mit dem Charakter einer offenen Park- und Heidelandschaft laut Planeintrag

A 6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

A 6.1 Pflanzbindungen

Pfb 1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plan dargestellten Einzel- und Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

Pfb 2 Erhaltung der Gehölzstrukturen

Die Gehölzstrukturen im südlichen Bereich entlang des August-Lämmle-Weges sowie im Bereich des Kiefernwäldchens sind zu erhalten. Bei einem Abgang der Gehölze sind diese gleichartig zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

A 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 7.1 Pflanzgebote

Pfg 1 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzgruppen sowie durch Wiesenansaat zu gestalten. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Für Baumpflanzungen sind mittel- bis großkronige Bäume der in Pflanzliste 1 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste) genannten Arten sowie Obstbäume der in Pflanzliste 4 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste) genannten Arten und Sorten mit einem

Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ergänzen.

Die Standorte der als Pflanzgebot festgesetzten Baumpflanzungen können geringfügig variieren.

- Alle öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut gemäß § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg einzusäen.

Pfg 2 Gestaltung der öffentlichen Parkierungsfläche P

Die öffentliche Parkierungsfläche im nordwestlichen Plangebiet ist durch Baumpflanzungen einzurahmen.

Hierfür sind mittel- bis großkronige Bäume der in Pflanzliste 1 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste) genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden. Die Standorte der als Pflanzgebot festgesetzten Baumpflanzungen können geringfügig variieren.

Alle öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut gemäß § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg einzusäen oder mit Stauden- bzw. Bodendeckerpflanzungen zu unterpflanzen.

Pfg 3 Gestaltung der privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und locker mit Gehölzen überstellten Wiesenfläche zu gestalten. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Für die Gestaltung der privaten Grünflächen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen unter Berücksichtigung der Darstellungen des Grünordnungsplanes vom 10.07.2006.

- Für Baumpflanzungen sind mittel- bis großkronige Bäume der in Pflanzliste 1 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste) genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ergänzen. Von der in der Planzeichnung dargestellten Lage der Bäume kann im Zuge der Aufstellung des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans geringfügig abgewichen werden.

- Hecken- und Gehölzstrukturen sind unter Verwendung standortgerechter, heimischer Arten nach Pflanzliste 3 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ergänzen. Lage und Ausmaß der Gehölzpflanzungen sind im erforderlichen Freiflächengestaltungsplan zu definieren

- Alle privaten Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut gemäß § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg einzusäen.

Pfg 4 Gestaltung der nicht überbauten überbaubaren Flächen

Die unbebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und locker mit Gehölzen überstellten Wiesenfläche zu gestalten. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Für die Gestaltung der nicht überbauten überbaubaren Flächen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen unter Berücksichtigung der Darstellungen des Grünordnungsplanes vom 10.07.2006.
- Unbebaute überbaubare Flächen, die nicht als Zuwegung genutzt werden, sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen. Gehölzpflanzungen zwischen den Gebäuden sind auf einzelne, standortgerechte Bäume zu beschränken.
- Für Baumpflanzungen sind klein- bis großkronige Bäume der in Pflanzliste 1 und 2 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste) genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ergänzen. Von der in der Planzeichnung dargestellten Lage der Bäume kann im Zuge der Aufstellung des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans leicht abgewichen werden.
- Heckenstrukturen und Einzelgehölze sind unter Verwendung standortgerechter, heimischer Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ergänzen. Lage und Ausmaß der Gehölzpflanzungen sind im erforderlichen Freiflächengestaltungsplan zu definieren und bei Ausfall gleichartig zu ergänzen.

Pfg 5 Gehölzpflanzungen

Entlang des August-Lämmle-Weges sind Bäume und Sträucher entsprechend dem Planeintrag flächig zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ergänzen. Zu verwenden sind hierfür standortgerechte Sträucher der Artenliste 3 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste) sowie einzelne klein- bis großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm der Artenlisten 1 und 2 (s. unter Hinweise B 7 Artenverwendungsliste). Zuwegungen vom August-Lämmle-Weg zu den neuen Wohnquartieren und Zufahrten zu den Tiefgaragen sind zulässig.

Von der in der Planzeichnung dargestellten Lage und Ausmaß der Gehölzpflanzungen kann im Zuge der Aufstellung des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans geringfügig abgewichen werden.

A 8 Flächen und Maßnahmen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 8.1 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser - Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Metallabdeckungen aus Blei-, Kupfer- und Zink sind unzulässig.

A 8.2 Zisternen

Unverschmutzte Dachwässer sind in Zisternen mit einem Speichervolumen von mind. 25-50l/qm Dachfläche zurückzuhalten. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf 1 l/s nicht überschreiten. Das gespeicherte Wasser ist zur Betriebswassernutzung (d.h. z.B. Toilettenspülung, Wäschewaschen, Bewässerung, etc) einzusetzen. Die Regelungen der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind zu beachten.

A 8.3 Oberflächenbefestigung

Die Beläge der öffentlichen Fußwege sowie die privaten Erschließungswege der Gebäude sind wasserdurchlässig auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgaragenzufahrten.

A 9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenlärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

A 9.1 Umgrenzungen der Flächen, auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden

- laut Planeintrag -

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den festgesetzten Flächen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der laut Planeintrag dargestellten Lärmpegelbereiche (Lpb) III und IV nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-, Unterrichtsräume	Büroräume und ähnliches
Lpb III	61 bis 65 dB (A)	35 dB (A)	30 dB (A)
Lpb IV	66 bis 70 dB (A)	40 dB (A)	35 dB (A)

Sollten die Gebäude mit der Ordnungsziffer „2“ (vgl. Einschrieb in den Baufenstern) zeitlich vor den Gebäuden mit der Ordnungsziffer „1“ erstellt werden, sind diese aufgrund der fehlenden Abschirmung an den jeweiligen Ost-, Nord- und Westfassaden entsprechend den Anforderungen der laut Planeintrag dargestellten Lärmpegelbereiche (Lpb) III nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau auszubilden. Diese Verpflichtung entfällt, soweit die Gebäude mit der Ordnungsziffer „1“ bereits hergestellt sind und die notwendige Lärmabschirmung erbringen.

Entsprechend der VDI 2719 sind bei Außenlärmpegeln von über 50 dB (A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, in der der Stuttgarter Straße zugewandten Randbebauung, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Der dazu erforderliche Nachweis ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

A 10 Gebiet zur Errichtung und zum Einsatz erneuerbarer Energien - insbesondere Solarenergie - (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung des jeweiligen Gebäudes müssen Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen getroffen und dauerhaft unterhalten werden.

A 11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche parallel zur Landesstraße (Stuttgarter Straße) ist gemäß § 22 (1) StrG Baden-Württemberg von einer Bebauung freizuhalten.

A 12 Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im nördlichen Planbereich verlaufen 2 Wasserleitungen; entsprechend sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Leonberg sowie zugunsten der Bodenseewasserversorgung zu begründen.

B Hinweise

B 1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt- rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Im Plangebiet muss mit Grundwasser gerechnet werden.

B 2 Bodenschutz

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereich wieder aufzutragen. (Vorgehen nach DIN 19731). Vor Ort gewonnenes kulturfähiges Bodenmaterial ist für die Andeckung der Tiefgarage zu verwenden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

B 3 Lärmschutz

Über die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen zum Lärmschutz hinsichtlich des Verkehrslärms werden, bezogen auf die Lärmeinwirkung durch das im Osten und Südosten angrenzende Naherholungsbiet auf die Wohnbebauung, nachstehende Hinweise getroffen. Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen des Naherholungsgebietes wurden im Schalltechnischen Gutachten des ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (siehe auch Hinweise Gutachten) exemplarisch zwei Teil-/Spielflächen im Bereich der Leonberger Heide bei der Nutzung durch spielende (schreiende) Kinder betrachtet. Das Gutachten hält fest, dass es am südöstlichen Gebäude der nördlichen Gebäudegruppe sowie am südöstlichen Gebäude der südlichen Gebäudegruppe zu Konfliktpotenzialen kommen kann. Zur Minimierung des Konfliktpotentials sollte eine möglichst große Distanz zwischen den eigentlichen Spielflächen und der Wohnbebauung angestrebt und auf die Einhaltung der Benutzungsregeln geachtet werden. Zum Schutz der bestehenden Bebauung wurde bereits eine Beschränkung der Nutzung des Spielplatzes auf den Zeitbereich bis 21 Uhr vorgenommen. Aus Gründen der Rücksichtnahme der Besucher auf die angrenzenden Nutzungen wird auf eine Vermeidung von Lärm in den Zeiten der Mittagsruhe (12.30-14.30 Uhr) und zur Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) hingewiesen (Benutzungsregeln).

B 4 Freiflächengestaltungsplan

Die Gestaltung der privaten Grünflächen und der nichtüberbauten Bauflächen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu detaillieren unter Berücksichtigung der Darstellungen des Grünordnungsplanes vom 26.01.2007.

B 5 Fassadengestaltungsplan

Die Gestaltung der Gebäudefassaden ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in einem Fassadengestaltungsplan zu detaillieren unter Maßgabe der Planungsziele. Weitergehende Bestimmungen sind außerhalb des Bebauungsplans vertraglich vereinbart.

B 6 Fachgutachten

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten:

Schalltechnisches Gutachten

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner
Riedlingen
vom Juni 2006

Bodengutachten

Helmut Reutemann
Geologisches Büro GmbH
Mannheim
vom 22. Juni 2006

Faunistisches Gutachten

Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung
J. Trautner
Filderstadt
vom August 2006

dienen der Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten.

B 7 Artenverwendungsliste

Pflanzenliste 1 - mittel- bis großkronige Laubbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Faxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzenliste 2 - klein- bis mittelkronige Laubbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzenliste 3 – Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzdorn/Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 4 – Obst- und Wildobstsorten

Hochstämme auf Sämlingsunterlagen

Äpfel	Birnen
Klarapfel	Bayerische Weinbirne
James Grieve	Walsche Schnapsbirne
Jakob Fischer	Paulusbirne
Oldenburg	Josefine von Mecheln
Danziger Kantapfel	Conference
Glockenapfel	
Welschisner	Kirschen
Boikenapfel	Große Schwarze Knorpel
Bohnapfel	Regina
Bittenfelder	Kordia
Jakob Lebel	
Josef Musch	Wildobst
Krügers Dickstiel	Malus sylvestris - Wildapfel
Hauxapfel	Prunus avium - Vogelkirsche
Brettacher	Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Boskoop	Sorbus torminalis - Elsbeere

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

C 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Laut Planeintrag gilt folgende Dachform/Dachneigung:

FD (Flachdach) = 0° - 5°

Materialien und bauliche Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind mit einem Abstand von mindestens 2,0m zum Randabschluss des Daches zulässig.

C 1.2 Außenwandmaterialien

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäudefassaden hat die Materialgestaltung so zu erfolgen, dass die Außenwirkung der Fassade ein einheitliches und homogen wirkendes sowie leichtes und transparentes Erscheinungsbild ergibt.

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Die Gestaltung der massiven Gebäudeteile muss im farblichen Spektrum zwischen weiß und hellgrau gehalten werden.

Die Gestaltung der Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Fassadengestaltungsplan unter Berücksichtigung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und weiterer vertraglicher Regelungen zu detaillieren.

C 1.3 Horizontale Gliederung der Fassaden

Zur horizontalen Gliederung der Gebäude sind die Deckenplatten der einzelnen Geschosse baulich so auszugestalten, dass sie an der Außenfassade um mindestens 0,5 m auskragen und damit deutlich ablesbar sind. Dies gilt auch für die Decke des Dachgeschosses und für die Bodenplatte des Erdgeschosses (ausgenommen der Bereich des jeweiligen Hauseingangs).

Die Gestaltung der Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Fassadengestaltungsplan unter Berücksichtigung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu detaillieren.

C 2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) 1 und 3 LBO)

C 2.1 Höhenlage der unbebauten Flächen der bebaubaren Flächen in Bezug auf die baulichen Anlagen; Höhenlage des zukünftigen Geländes

Die künftige Geländeoberfläche muss mit einem Abstand von 0,7 bis 1,5 m unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH an die Gebäude anschliessen. Weitergehende geringfügige höhenmäßige Modellierungen (außerhalb der Gebäudeanschlussbereiche) der künftigen Geländeoberfläche bis zu 1,0 m sind ausnahmsweise zulässig, soweit dies den landschaftsplanerischen Zielen dient.

Zur Anpassung des künftigen an das bestehende Gelände können in den Randbereichen des Plangebietes ausnahmsweise auch niedrigere Geländehöhen zugelassen werden.

Im Bereich des Gebäudezuganges ist auf einer maximalen Länge von 3,0 m an der Gebäudeaußenwand ein Anschluss des Geländes an das Gebäude auf Höhe der festgesetzten EFH zulässig.

Die Tiefgaragenüberdeckung mit humosem Boden ist im Bereich nicht durch bauliche Anlagen überbauter Flächen sowie außerhalb der TG- Zufahrten mindestens 1,50 m stark auszuführen.

C 2.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch im Sinne einer offenen Parklandschaft zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten (siehe A 7.1) und von baulichen Anlagen freizuhalten. Kleingärtnerische Nutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Alle Wege und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Für die Beleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes 'insektenfreundliche' Leuchtmittel, wie zum Beispiel Natriumdampf-Hochdrucklampen, zu verwenden.

C 2.3 Einfriedigungen

Zur Sicherstellung des Charakters eines offenen Landschaftsbildes der privaten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.

Einfriedigungen in diesem Sinne sind zum Beispiel Mauern, Zäune, Flechtwerke und durchgehende Heckenabgrenzungen. Die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen hat durch locker stehende Gehölzgruppen und einzelne Bäume zu erfolgen, die sich zwischen Grenzlinie und Bebauung aufspannen.

C 3 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne ausschließlich auf dem Dach zulässig. Sie dürfen ausschließlich auf den Dächern mit einem Abstand von mindestens 4,0 m zur Dachkante (Schnittpunkt Außenwand/ Dach) angebracht werden.

C 5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Freileitungen unzulässig.

C 6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen können an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie die landschaftsplanerische, städtebauliche und architektonische Konzeption nicht beeinträchtigen.

C 7 Notwendige Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 LBO)

Es wird ein gegenüber § 37 LBO erhöhter Stellplatznachweis wie folgt festgelegt:

- 1,5 Stellplätze für Wohnungen bis 110 qm Wohnfläche (nach II. BV)
- 2,0 Stellplätze für Wohnungen mit mehr als 110 qm Wohnfläche (nach II. BV)

Die ermittelte Zahl der Stellplätze ist zur nächsten vollen Zahl aufzurunden.

C 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2) , (3) und (4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.