

Bebauungsplan

Goldäcker- / Ulmen- / Hirschlander Straße

Bezugsplan:
Ortsbauplan Höfingen
genehmigt: 13.11.1940
Neuer Friedhof Höfingen
Rechtskräftig: 27.09.1985
M 1 : 500

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>24.07.2007</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>24.07.2007</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>09.08.2007</u>
Öffentlich ausgelegt	vom <u>20.08.2007</u>	bis <u>21.09.2007</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>29.01.2008</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>28.02.2008</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den	<u>30.01.2008</u>

Inge Horn
Bürgermeisterin

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

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

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

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)

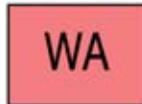
sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Leonberg, den
Gefertigt: 27.12.2007

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA)

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise (siehe Textteil)



Baugrenze



Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

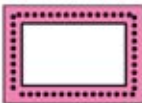
WA 3	
0,3	--
II	o
FD	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	--
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

Dachform

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf (Gb)



Fläche für schulische Zwecke



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Altenpflegeeinrichtung

Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



straßenbegleitende Gehwege



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -



Grünflächen, Nutzungsart Verkehrsgrün



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkierungsfläche



Fuß- und Radweg

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern



Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

Ga

Garagen

TG



Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Gebäudehöhe und Dachform



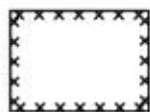
Firstrichtung

FD

Flachdach

PD

Pulldach



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier passive Lärmschutzmaßnahmen



Mauer, Höhe 2,0 m



Mauer, Höhe 1,5 m

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I, S. 2873)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplan aufgehoben.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO. Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

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

- laut Planeintrag Vollgeschosse, zwingend

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

- laut Planeintrag als maximale Gebäudehöhe (GH) -

Die Gebäudehöhe (GH= Oberkante Gebäude) ist ab Erdgeschossfussbodenhöhe bestimmt.

Technische Aufbauten sowie bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht 1,0 m über die Gebäudeoberkante hinausragen und mindestens 2,0 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A 2.4 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (3) BauGB)

Bezugspunkt für die Bemessung der Erdgeschossfussbodenhöhe ist das Straßenniveau der zugeordneten Erschliessungsstrasse. Für die WA 1, WA 3 und das Gb1 ist das Straßenniveau der Goldäckerstrasse, für das WA 2 die Ulmenstrasse als Bezugshöhe maßgebend.

Die jeweiligen Erdgeschossfussbodenhöhen für WA 1, WA 2 und WA 3 können maximal 0,4 m, bei Gb1 maximal 1,0 m über den zugeordneten Strassenniveaus liegen.

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 Abs. 2 BauNVO)

a1 = Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung entsprechend Planeintrag.

a2 = Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt (siehe Planeintrag).

A 3.2.1 Baugrenzen (§ 23 (1 u. 3) BauNVO)

Baugrenzen laut Planeintrag (§ 23 (3) BauNVO)

A 3.2.2 Baulinien (§ 23 (1 u. 2) BauNVO)

Baulinien laut Planeintrag (§ 23 (2) BauNVO)

Die zur jeweiligen Strasse orientierten Gebäudeteile sind im WA 1 und WA 2 auf der Baulinie zu erstellen.

BL1 (EG)= Baulinie Erdgeschoss

BL2 (OG)= Baulinie Obergeschoss

A 3.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung bei versetzten Pultdächern siehe Planeintrag

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

In den einzelnen Baugebieten sind Garagen (Ga) und Stellplätze (St) innerhalb der Baufenster sowie auf den festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster sowie auf den speziell ausgewiesenen Flächen (TG) zulässig.

A 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zu den Verkehrsflächen und zum Verkehrsgrün siehe Planeintrag.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ dient als verkehrsberuhigter Wohnweg dem Anlieger- und Fussgängerverkehr.

Weitere Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“ und „Öffentliche Parkierungsfläche“ siehe Planeinträge.

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

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflege“ ist eine Pflegeeinrichtung zulässig, die Zweckbestimmung „schulische Zwecke“ dient beispielsweise einer etwaigen Schulerweiterung.

A 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 6.1 Pflanzgebote

Einzelbäume -laut Planeintrag-

Pflanzung von einem mittel- bis großkronigen Spitz-Ahorn (Acer platanoides) entsprechend den im Lageplan festgelegten Standorten. Der Stammumfang muss mindestens 18-20 cm besitzen und 3x verpflanzt sein.

Pfg 1 -laut Planeintrag-

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Hecken anzulegen.
Folgende Sträucher sind zu verwenden (Auswahl):

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schlehe (*Prunus spinaosa*)

A 7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenlärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- laut Planeintrag -

Passive Lärmschutzmaßnahmen an der östlichen Gebäudefassade im Gb1:

Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind in den gekennzeichneten Bereichen erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

An der westlich der Hirschlander Straße orientierten Baugrenze sind die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III und IV zu erfüllen. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2007 wird verwiesen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen:

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel</i>	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtungsräumen u.ä.</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>Lpb III</i>	<i>61 bis 65 dB (A)</i>	<i>40 dB (A)</i>	<i>35 dB (A)</i>	<i>30 dB (A)</i>
<i>Lpb IV</i>	<i>66 bis 70 dB (A)</i>	<i>45 dB (A)</i>	<i>40 dB (A)</i>	<i>35 dB (A)</i>

A 8 Gebiet zur Errichtung und zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Die Errichtung von Solar-/ Photovoltaikanlagen auf Dächern ist zulässig.

A 9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

siehe Planeintrag

öffentlicher Spielplatz

B Kennzeichnungen - (§ 9 (5) BauGB)

B1 Verkehrslärm – Bereiche, bei deren Bebauung besondere Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

- laut Planeintrag-

Im Gb1 ist eine Fläche gekennzeichnet, an der die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gem. DIN 4109 besteht.

C Hinweise

C 1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen „Blauäcker“ und „Rauns“ der Stadt Ditzingen. Die Rechtsverordnung des Landratsamts Ludwigsburg vom 20.10.2000 ist zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem zuständigen Landratsamt -Wasserwirtschaftsamt- rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

C 2 Bodenschutz

Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Materialien angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, zu benachrichtigen.

C 3 Lärmschutz

Über die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen zum Lärmschutz hinsichtlich des Verkehrslärms werden, bezogen auf die Lärmeinwirkung durch die im Süden angrenzende Schule auf die Wohnbebauung, nachstehende Hinweise getroffen:

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen durch die im Süden angrenzende Schule wurde im Schalltechnischen Gutachten des ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (Mai 2007) exemplarisch die Nutzung durch spielende (schreiende) Kinder im Freibereich der Grund- und Hauptschule betrachtet.

Als dominante und pegelbestimmende Lärmquellen zeichnen sich neben der Freisitzflächen die Flächen mit Vorrichtungen zum Ballspiel ab, was ggf. zur Beeinträchtigung des südwestlichsten Wohngebäudes führen kann.

Die Bildung von Beurteilungspegeln setzt die Kenntnis der Nutzungszeiten und –intensität voraus. Diese dürfte auch bei dem Spielbereich an der Grund- und Hauptschule großen täglichen Schwankungen unterliegen, so dass die Annahme einer kontinuierlichen Lärmeinwirkung im Zeitbereich tags einer realistischen Beurteilung nicht gerecht wird. Während der Schulzeit ist davon auszugehen, dass nur eine geringe Nutzung der Außenanlagen der Schule stattfindet.

Zur Minimierung des Konfliktpotentials bezüglich der bestehenden und geplanten Bebauung soll auf die Einhaltung der Benutzungsregeln auch im Außenbereich der Schule geachtet werden.

C 4 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder der Strassenbeleuchtung sowie für sonstige Erschliessungsmassnahmen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

C 5 Oberflächenwasserbeseitigung

Das schadlose Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (z.B. Dächer) auf den privaten Grundstücken, sind auf den Privatgrundstücken ordnungsgemäss zu versickern. Die Ableitungsstellen ins Gelände sind in naturnaher Bauweise gegen Erosion zu schützen. Nachbargrundstücke dürfen durch diese Einleitung nicht beeinträchtigt werden. Die einschlägigen Vorschriften und Regeln sind zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

C 6 Fachgutachten

Schalltechnisches Gutachten:

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner
Riedlingen, Mai 2007

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sind:

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

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).

Im Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Goldacker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße“ werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

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

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

Laut Planeintrag gilt folgende Dachform/ Dachneigung:

FD (Flachdach)	=	0° - 3°
PD (Pulldach)	=	4° - 20°

D 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 Erscheinungsbild ergibt. In diesem Zusammenhang sind Putzfassaden zulässig. Ausnahmsweise können auch Holzverkleidungen auf den Fassaden/ -teilen zugelassen werden.

Die Gestaltung der massiven Gebäudeteile muss in der Farbe weiß erfolgen.

D 2 Gestaltung der Einfriedigungen (§ 74 (1) 1 und 3 LBO)

D 2.1 Einfriedigungen

-laut Planeintrag-

Als Einfriedigung sind ausschließlich Mauern und Hecken (Pfg 1) zulässig. Je nach Eintragung im Lageplan sind die Mauern mit einer Höhe von 1,50 m bzw. 2,0 m zu errichten (siehe jeweilige Planeinträge). Diese sind hinsichtlich und Farbe und Material dem Hauptgebäude anpassen.

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

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Wenn sie auf Dächern angebracht ist, muss sie mit einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Dachkante (Schnittpunkt Aussenwand/ Dach) zurückgesetzt werden.

D 4 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Freileitungen unzulässig.

D 5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

In den Plangebieten WA1, WA2 und WA3 sind Werbeanlagen unzulässig. Im Plangebiet Gb1 können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigen.

D 6 Notwendige Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 LBO)

Es wird ein gegenüber § 37 LBO erhöhter Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.

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

D 7 Gestaltung der privaten Stellplätze, Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Für private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Kies, Dränpflaster, Rasenpflaster etc.) oder wassergebundene Decken zulässig.

D 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.