

Bebauungsplan "St.Johannes der Täufer"

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	26.10.2004
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	15.02.2005
Auslegung bekannt gemacht	am	24.02.2005
Öffentlich ausgelegt	vom	07.03.2005
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	bis	08.04.2005
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	21.06.2005
	am	07.07.2005
Ausgefertigt:	Leonberg, den	22.06.2005

Inge Horn
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle ander Bebauungspläne im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

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),
zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S 760)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350),
zuletzt geändert 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359, 1380) sowie die jeweiligen ergänzenden
Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

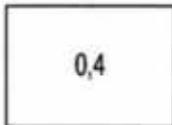
Leonberg, den 26.01.2005
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt

Zeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

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



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen



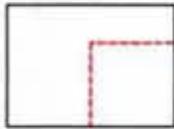
Strassenverkehrsflächen

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

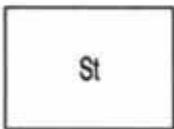


Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



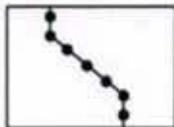
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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

Dachformen

SD = Satteldach

FD = Flachdach

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB und BauNVO)

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

1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf mit dem Planzeichen Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,75 überschreiten.

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Durch den Kirchturm darf die Höhe bis auf 428m über NN überschritten werden.

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

3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile, bis zu einer Länge von max. 5,0 m, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

3.2 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

An der im Plan eingezeichneten Baulinie muss angebaut werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Hauptbaufensters, Stellplätze sind auch im Bereich der festgesetzten Flächen zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Zwischen Baufenster und der Marienstraße sind außerdem maximal 2 offene Stellplätze zulässig. Stellplätze und Garagen dürfen ausschließlich über die Marienstraße erschlossen werden.

5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

5.1.1 Extensive Dachbegrünung:

Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 15° sind auf einer Fläche von mindestens 150 m² mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm zu bepflanzen und so zu erhalten.

Beispiele für eine Bepflanzung: verschiedene Sedum- und Sempervivum-Arten, Schillergras, Karthäuser-Nelke, Schafschwingel, Große Braunelle, Gemeiner Thymian, Gewöhnlicher Dost, Färberkamille.

5.1.2 Einzelbaum:

Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaums im nordöstlichen Bereich des Grundstücks, z.B. Winter-Linde (*Tilia cordata*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Pflanzqualität: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Der durchwurzelbare Raum soll gemäß DIN 18916 eine Grundfläche von mindestens 4x4 m und eine Tiefe von 0,8 m haben.

5.1.3 Sträucher:

Pflanzung eines heimischen Strauchs im östlichen Teil des Pfarrgartens in Richtung Festplatz, z.B. Gewöhnliche Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder der Roter Hartriegel. Pflanzqualität: Minimum 125-150 cm mit Ballen.

5.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.2.1 Einzelbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume Walnuss, Quitte, Birnbaum, Apfelbaum, Japanische Blütenkirsche und Winter-Linde sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig, d.h. durch Obstgehölze in regionaltypischen Sorten bzw. heimische Laubbäume wie Winter-Linde, Vogelbeere, Hainbuche oder Feld- bzw. Spitz-Ahorn zu ersetzen.

II. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

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

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als das erste Untergeschoss ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

2. Bodenschutz

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

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und in profilierten Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

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

Sollte wider Erwarten im Rahmen von Baumaßnahmen organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, zu benachrichtigen.

3. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt 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, insofern 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 Erschließungsmaßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Hinweis auf das Wassergesetz

Bezüglich Regenwasserversickerung und Schmutzwasserentsorgung sind die Vorschriften des Wassergesetzes zu beachten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

1.1.1 Dachform

Für den jeweiligen Hauptbaukörper gilt laut Planeinschrieb:

SD = Satteldach

FD = Flachdach

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. mit Rasengitter- oder Pflastersteinen) herzustellen.

1.3 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.