

Bebauungsplan

"Alter Kirchhof"

Änderung im Bereich der Brennerstraße

Bezugspläne: Bebauungsplan "Alter Kirchhof"
rechtskräftig: 04.01.1951
Bebauungsplan "Brennerstraße"
rechtskräftig: 08.10.1970

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 18.04.2000

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

am 18.04.2000

Auslegung bekanntgemacht

am 27.04.2000

Öffentlich ausgelegt vom 08.05.2000

bis 09.06.2000

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 19.12.2000

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. _____

vom _____

bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 18.01.2001

Ausgefertigt: Leonberg, den

20.12.2000

gez.:
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 27.12.1997 (BGBl. I S. 2141)

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)

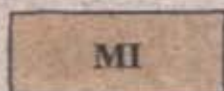
Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Aufgestellt: 30.03.2000
Stadtplanungsabteilung

gez.: Rohwer

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,6

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

OK max.

Maximale Gebäudehöhe (OK) über NN
(siehe Schemaskizze Punkt I.2.2.1)

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

a

Abweichende Bauweise.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudeteile OK max.
Grundflächenzahl	-----
Bauweise	Dachform

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



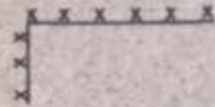
nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenfläche
Gehwegfläche
Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von
§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

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



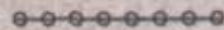
Festgesetzte Außenwandflächen, bei denen Vorkehrungen zum Lärmschutz vorzusehen sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der baulichen Höhen (OK)

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

FD

Flachdach

PD

Pulldach

SD

Satteldach

381.6

vorhandene Straßenhöhen (NN)

382.0

geplante Straßenhöhen (NN)

geplante Stützmauer



bestehende Gebäude



bestehende Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Im festgesetzten Mischgebiet 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).

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

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

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

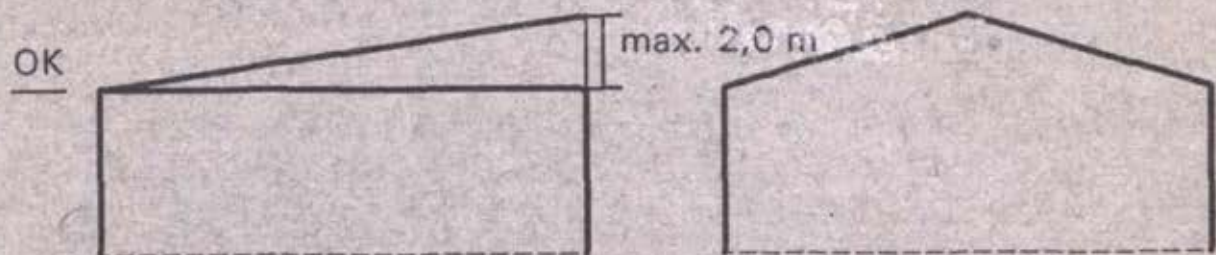
2.2.1 Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaß über NN festgelegt. Die festgesetzten Dachoberkanten entsprechen den Traufhöhen (Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut) der Dachflächen und sind in der Schemazeichnung dargestellt.

Die Oberkante des Daches darf bei geneigten Dachflächen max. 2,0 m über die festgelegte Höhe OK hinausragen.

OK = Höchstmaß der Dachoberkanten

Schemazeichnung - unmaßstäblich



Dachaufbauten (Attika oder Dachbegrünungen) dürfen die Dachoberkante um max. 0,60 m überragen. Ausnahmsweise können die Höhenbegrenzungen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile bis max. 3,50 m überschritten werden.

Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Von den Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhen der Dachoberkanten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die generelle städtebauliche Gestaltung eingehalten ist.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeuten:

a = Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise, im Sinne der geschlossenen Bauweise. Es sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

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

Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die untergeordneten Gebäudeteile dürfen max. 5,0 m lang sein. Die Summe der untergeordneten Gebäudeteile dürfen max. 50 % der Wandlänge betragen.

Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

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

Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen bis zu 1,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen, unter der Voraussetzung, dass ihre Garagendecke begrünt ist. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

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

Nach DIN 18005 (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -) werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich.

An den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Es wird empfohlen, die Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Die gekennzeichneten Außenbauteile der

Gebäude entsprechen einem Lärmpegelbereich von III bis VI (61,0 - 80,0 dB[A] maßgeblicher Außenlärmpegel).

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juni 1999 wird verwiesen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, 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 1,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
- 8.2 Die Eigentümer der Grundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 8.3 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.

9. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, die nicht der Ver- und Entsorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

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

1.1 Dachform, Dachneigung (entsprechend Eintrag im Lageplan)

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer (Satteldächer) und Pultdächer zulässig.
Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem begrüntem Flachdach hergestellt werden.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.

III KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Lärmimmissionen

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.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juni 1999 wird verwiesen.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

V. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - anzuzeigen. Gegebenenfalls muß zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

2. Bodenschutz / Altlasten

Nach den neuesten Erkenntnissen des Umweltschutzamtes - Sachgebiet Altlasten - können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen nicht ausgeschlossen werden, da im vermutlichen Zustrom des Plangebietes Grundwasserschadensfälle bekannt sind. Im Falle einer Bauwasserhaltung ist daher das Umweltschutzamt zu beteiligen.

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, 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 Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Ablichtung mit dem Original des Bebauungsplanes:

*Alter Kirchhof
Änderung im Bereich der Brennenstr.*

übereinstimmt
Leonberg, *09.18* **01. JAN. 2008**

Bürgermeisteramt
im Auftrag

