

Bebauungsplan Büsnauer Straße/Bulachweg

Bezugsplan: Bebauungsplan
"Greutle-Brenntenhau"
rechtskräftig: 10.02.1966

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	<u>02.10.2001</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	<u>02.10.2001</u>
Auslegung bekanntgemacht		am	<u>18.10.2001</u>
Öffentlich ausgelegt	vom <u>29.10.</u>	bis	<u>30.11.2001</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	<u>29.01.2002</u>
bekanntgemacht und in Kraft getreten		am	<u>14.02.2002</u>

Ausgefertigt Leonberg, den 30.01.2002

gez.
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 27.08.1997 (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),
zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

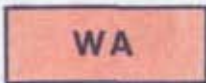
Leonberg, den 14.09.2001

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

gez. Rohwer

ZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen:

0,25

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5

Geschossflächenzahl

HbA: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

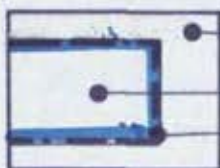
TH max. 6,5m
FH max. 12,0m

Traufhöhe max., Bezugshöhe EFH
Firsthöhe max., Bezugshöhe EFH

Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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



nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung

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



Straßenfläche
Gehwegfläche

Öffentliche Parkplätze

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(Mischverkehrsfläche)

Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von
§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

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



Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen

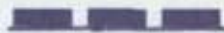


Pflanzbindung für Einzelbäume



Pflanzbindung (pfb) für Bäume und Sträucher

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

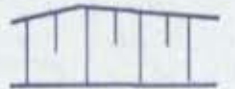


Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD

Satteldach



bestehende Böschung



Bestandshöhe des Geländes

(441.15)

geplante Straßenhöhe



geplante Stützmauer

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 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 3) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

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

2.3.1 Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße zwischen festgelegtem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

TH = maximale Traufhöhe über festgelegtem Gelände

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone

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

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5. **Stellung baulicher Anlagen (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.
Ausnahmsweise kann eine abweichende Firstrichtung für Gebäudeteile zugelassen werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Im Bereich der gesetzlichen Waldabstandsflächen sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
2 Wo In den Baugebietsteilen WA 2 und WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

8. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
entsprechend Festlegung im Lageplan
Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen gestaltet werden.
Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

9. **Umgrenzung von Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

- pfg 1=** Pflanzung einer geschnittenen Hecke mit einer Reihe Hainbuchen von ca. 1,50 m Höhe
- pfg 2=** Neupflanzung von Obstbäumen
In dem ausgewiesenen Bereich ist eine Neupflanzung von 2 Obstbäumen vorzunehmen.
- pfg 3=** Neupflanzung einer Wildgehölzhecke
Die Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste 1 des Grünordnungsplans vom 15.10.1995 zu entnehmen.
- pfg 4=** Neupflanzung von Laubbäumen
In dem ausgewiesenen Bereich ist eine Neupflanzung von 1 Laubbaum der Liste 3 sowie von 2 Laubbäumen der Liste 4 des Grünordnungsplans vom 15.10.1995 vorzunehmen.
- pfg 5=** Neupflanzung von Laubbäumen
In dem ausgewiesenen Bereich ist eine Neupflanzung von 2 Laubbäumen der Liste 4 des Grünordnungsplans vom 15.10.1995 vorzunehmen.
- pfg 6=** Pflanzung einzelner Gehölze
Die bestehenden Fichten sind in dem Bereich zu entfernen und durch eine lockere Wildgehölzhecke zu ersetzen.
Pflanzdichte: 1 St./10 qm. Die Pflanzenauswahl ist der Liste 1 des Grünordnungsplans vom 15.10.1995 zu entnehmen.
Ausnahmsweise kann der Pflanzstreifen durch eine Zufahrt pro Grundstück unterbrochen werden.

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

a) Pflanzbindung für Einzelbäume



Die ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

b) Flächenhafte Pflanzbindung

pfb 1= Die Vegetationsstrukturen der als Verkehrsgrünfläche ausgewiesene Böschung entlang dem Bulachweg sind dauerhaft zu erhalten.

pfb 2= Innerhalb der festgelegten Fläche ist die Feuchtzone von Bebauung und Gartennutzung freizuhalten, um Feuchtlebensraum zu erhalten.

Hinweis:

Darüber hinaus gilt die Baumschutzverordnung vom 01.10.1999.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
Der ca. 30 m breite Geländestreifen zwischen Wald und zulässiger Bebauung ist als offene Vorwaldzone auszubilden.
Bei Ergänzungspflanzungen sind heimische Gehölze, vorzugsweise der Liste 1 des Grünordnungsplans vom 15.10.1995, zu verwenden.
In dieser Zone sind oberirdische bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen
11. **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, 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 Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
Die Eigentümer der Grundstücke dürfen zur Verkürzung von 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.
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 0,5 m zu dulden.

II. 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, Dachneigung (DF, DN) entsprechend Eintrag im Lageplan

SD = Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.

Ausnahmen:

- a) Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten können andere Dachformen zugelassen werden.
- b) Ausnahmsweise können Pultdächer mit einer Neigung von max. 20° in den Gebieten WA 2 und WA 3 zugelassen werden.

1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu einer Länge von max. 40 % der Länge des Hauptdaches zulässig.

Auf jeder Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.1.3 Dachdeckung

Es sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in den Farben naturrot oder rotbraun zugelassen. Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig und erwünscht.

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr3)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteine oder Pflasterrasen) herzustellen.

1.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen mit eingezogenem Knotengitterzaun oder senkrecht strukturierte Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

- 1.4 Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
- 1.5 Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
2. **Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke** (§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub dürfen die Baugrundstücke um max. 1,0 m aufgefüllt werden (max. Höhe des festgelegten Geländes nach Ziffer 1.2.3).
Das aufgefüllte Gelände ist zum bestehenden Gelände mit einer Neigung von mind. 1:3 zu verziehen.
3. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer, Hofräume, Zufahrten) sowie austretendes Quell- und Sickerwasser auf privaten Grundstücken ist über Versickerungsmulden mit bewachsener Bodenzone von mind. 30 cm Stärke ggfl. in Verbindung mit Rigolenelementen in das Grundwasser zu versickern.
Bei ungünstigen Untergrundverhältnissen kann das Niederschlagswasser auch von der Versickerungsmulde / Mulden-Rigolen-Elemente über einen Schacht mit Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal entlang des Bulachwegs abgeleitet werden.
Die Größe und Lage der Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ingenieurmäßig zu bemessen.
Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig. Zisternen sind den Versickerungsmulden oder dem Mulden-Rigolen-System vorzuschalten.
Aufgrund eventueller Einstauungen durch die Versickerung sind die Untergeschosse der neu zu errichtenden Gebäude wasserdicht auszuführen.
Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung zu behandeln.

III Kennzeichnungen (9 Abs.5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

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

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. **Altlasten**
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
6. **Energiegewinnung**
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
7. **Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 75 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

**Das Deckblatt vom 25.09.2001
ist in diesen Plan eingearbeitet**