**Anlage 1 zu DS 2002 Nr. P 8/1**

# Bebauungsplan "Hinterer Bergweg / Im Wengert"

(Lageplan mit Textteil vom 19.09.2001 und Deckblätter 1 + 2 vom 24.01.2002)

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

## 1. Bestandsdarstellung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Leonberg zwischen der BAB A 81 und der Stuttgarter Straße (L 1180) und weist eine Gesamtgröße von ca. 6,2 ha auf.

Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch die Stuttgarter Straße (L 1180) begrenzt. Der östliche Rand verläuft entlang des Flurstücks 4677 (Klinge 4), der Grundstücke Im Wengert 35/1 - 51 und von dort entlang der Straße Im Wengert bis zu den Kreuzungsbereichen Im Wengert / Forchenrainstraße und Forchenrainstraße / Stuttgarter Straße / August-Lämmle-Weg. Am Nordrand verläuft die Grenze nördlich der Grundstücke Hinterer Bergweg 1 - 5 und Im Wengert 32 - 34/1.

### 1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 als bestehende Wohnbaufläche mit Durchgrünung dargestellt.

Für das gesamte Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Sämtliche Baugenehmigungen wurden im Einzelverfahren erteilt.

### 1.3 Städtebauliche Situation

Das Gelände steigt von ca. 430 m ü. NN im Osten bis auf ca. 460 m ü. NN im Westen (Stuttgarter Straße) an. Das Plangebiet ist durch seine Hanglage von Norden und Osten weithin einsehbar.

Im gesamten Gebiet sind nahezu alle Grundstücke vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäuser bebaut, die in der Regel bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig wirken. Aufgrund der geringen baulichen Dichte weisen die einzelnen Grundstücke größere Freiflächen (Gartennutzung) auf.

### 1.4 Verkehrssituation

Das Bebauungsplangebiet ist über die Stuttgarter Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle des ÖPNV´s. Innerhalb des Gebietes sind die Grundstücke durch den Hinteren Bergweg und der Straße Im Wengert erschlossen.

Der Hintere Bergweg stellt die Verbindung zwischen der Stuttgarter Straße und der Straße Im Wengert dar. Der Erschließungsweg Im Wengert führt von Norden nach Süden durch das Plangebiet und endet im Süden an der Forchenrainstraße. Die beiden Wohnwege weisen unterschiedliche Breiten von ca. 3,0 m bis ca. 5,0 m auf.

Beide Erschließungswege sind bislang nicht ordnungsgemäß ausgebaut. Sie besitzen keinen ausreichenden Unterbau und keine geordnete Straßenentwässerung. Wegen der beengten Verhältnisse weisen beide Wohnwege keine separaten Fußgängerwege auf.

1.5 Ver- und Entsorgungssituation

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gesichert.

Für die bebauten Grundstücke besteht überwiegend keine geordnete Abwasserbeseitigung.

Das Schmutzwasser wird bei 13 Wohngebäuden in biologischen Kläranlagen und bei 10 Gebäuden in mechanischen Kläranlagen aufbereitet. Auf einem Grundstück besteht noch eine geschlossene Grube.

Nur 4 Gebäude entsorgen das Schmutzwasser über bestehende Schmutzwasserpumpwerke.

Das Regenwasser wird bei 20 Gebäuden über Freispiegelleitungen in bestehende Gräben abgeführt. Eine breitflächige Versickerung auf dem Grundstück findet bei 6 Grundstücken statt. 2 Wohngebäude entsorgen das Regenwasser über bestehende Regenwasserpumpwerke.

Vom Landratsamt Böblingen wurde festgestellt, dass Art und Weise der Abwasserbeseitigung in einer Vielzahl der Fälle nicht den geltenden Bestimmungen und nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und für die Einleitungen keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vorliegen.

Im Hinblick auf die laufenden Planungen wurde vom Landratsamt Böblingen eine Duldung befristet bis zum 31.12.2001 ausgesprochen.

1.6 Lärmsituation

Für das Plangebiet wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kamen:

a) Im gesamten Plangebiet führen die Lärmeinwirkungen der BAB A 81 nicht zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A)) tagsüber und 45 dB(A)) nachts.

b) An den Gebäuden entlang der Stuttgarter Straße (Im Wengert 50 - 60 und Stuttgarter Straße 131, 133 und 137) treten an den straßenorientierten Gebäudeseiten Lärmpegelwerte 54 bis 64 dB(A) tagsüber und von 46 bis 55 dB(A) nachts auf, d. h. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 9 dB(A) tagsüber und bis zu 10 dB(A) nachts.

Im einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom April 2000 verwiesen.

1.7 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Einzel- und teilweise Doppelhäuser, sogenannte “Villengrundstücke” mit lockerer Durchgrünung charakterisiert. Trotz einer überwiegend intensiven Nutzungsintensität wird noch eine große Zahl von Nutzungs- und Strukturelementen (Einzelbäume, Hecken, Trockenmauern, Brachflächen) angetroffen. Die floristische Artenvielfalt ist im Vergleich zu anderen Teilen des Stadtgebietes relativ hoch. Nach ornithologischen Gesichtspunkten kann das Plangebiet als sog. „Höhlenbrüterzone“ charakterisiert

werden. In Abhängigkeit von ihrer Ausdehnung, Lage, Struktur- und Gehölzvielfalt haben diese Freiflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt (z. B. Grundwasserneubildung, Filter- und Pufferfunktion der Böden), Landschaftsbild und für die Erholung. Im Klimagutachten (DR. SEITZ ÖKOPLANA, 1993) wird dem Gebiet in den Merkmalsgruppen „Ventilation“, „Bioklima“ und „Lufthygiene“ insgesamt eine mittlere bis hohe Wertigkeit zugeschrieben. Aus Sicht der Klimatologen sorgt gerade die lockere Bebauung mit ihren vorhandenen Grünflächen für die Gestaltung eines günstigen Eigenklimas. Aus siedlungsökologischer Sicht erreicht das Gebiet aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse insgesamt eine mittlere Wertigkeit.

### 1.8 Altlasten

Es kann aufgrund des heutigen Kenntnisstandes nicht ausgeschlossen werden, dass Altablagerung auf Teilbereichen der Flurstücke 4698/1, 4698/2, 4701, 4702/1 und 4703/1 vorhanden sind. Sollte bei Aushubarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt zu beteiligen.

### 1.9 Bodenfunde

Bodenfunde sind nicht bekannt.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gebietes gelenkt und geordnet werden.

Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene lockere Bebauung mit starker Durchgrünung zu erhalten und in Teilbereichen zusätzliche Baumöglichkeiten unter Wahrung des Gebietscharakters zu ermöglichen.

Die Erschließungsstraßen Hinterer Bergweg und Im Wengert sollen erstmalig technisch ordnungsgemäß ausgebaut werden. Außerdem wird die Stuttgarter Straße (L 1180) in den Geltungsbereich einbezogen und der Knotenpunkt mit August-Lämmle-Weg und Forchenrainstraße als Kreisverkehr umgestaltet, um den Eingangsbereich von Leonberg städtebaulich und verkehrlich zu verbessern.

Ebenso muss die Abwasserentsorgung und die Beseitigung des Niederschlagswassers nach den geltenden Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Vorschriften neu geordnet werden.

## 3. Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte

### 3.1 Städtebau

Die Nutzung der Bauflächen ist Wohnen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass die vorhandenen Wohngebäude abgedeckt werden und Erweiterungsflächen zur Wohnraumvergrößerung hierbei berücksichtigt wurden. Im Innenbereich, zwischen Stuttgarter Straße und Im Wengert, werden weitere überbaubare Flächen ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass der Gebietscharakter auch weiterhin bewahrt bleibt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden im gesamten Plangebiet eine Längenbeschränkung von 20 m pro Gebäude und eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude festgelegt.

Die Grundflächenzahl liegt in der Regel zwischen 0,25 und 0,2 und nimmt von der Stuttgarter Straße in Richtung des bestehenden Ortsrandes ab.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend überbaut und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

In den Baugebietsteilen WA 1 werden einerseits nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude, andererseits nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. In den Baugebietsteilen WA 2 sind max. 4 Wohnungen pro Gebäude zugelassen, damit wird der Bau von Stadthäusern mit 4 Wohnungen ermöglicht.

Diese Beschränkung ist notwendig, um den Charakter des Wohngebietes mit seiner lockeren Bebauung zu erhalten. Zusätzlich wird dadurch eine wesentliche Zunahme des Verkehrs unterbunden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen vorwiegend Gebäude entstehen, die bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig wirken. Entlang der Stuttgarter Straße sind zweigeschossige Gebäude zulässig.

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebietsteilen nicht überschritten werden.

Von der Stuttgarter Straße zum Ortsrand hin erfolgt eine stufenweise Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,2 und Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,4. Lediglich am Ostrand des Plangebietes, in einem kleinen Teilabschnitt, ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt.

Diese Differenzierung wurde gewählt, um den Übergang von den bebauten Flächen zum Ortsrand hin städtebaulich zu gliedern und einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Dabei gilt die offene Bauweise, wobei eine Längenbeschränkung von 20,0 m pro baulicher Anlage erfolgt.

Für die überwiegend bebauten Gebietsteile WA 1 wurden darüber hinaus zu Wahrung des Gebietscharakters nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen und lassen Erweiterungen zu.

Auch aus städtebaulichen Gründen ist z. T. die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Stuttgarter Straße und über die Straßen Hinterer Bergweg und Im Wengert.

Für die Straßen Im Wengert und Hinterer Bergweg ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Als Regelquerschnitt wird eine Fahrbahnbreite von 4,75 m zzgl. beidseitigem Randstreifen von 0,25 m geplant, um einen Begegnungsverkehr LKW / PKW zu ermöglichen.

Der Hintere Bergweg erhält eine Breite von 4,75 m zzgl. beidseitigem Randstreifen von 0,25 m. Der südliche Teil der Straße Im Wengert, vom Einmündungsbereich des Hinteren Bergweges bis zur Forchenrainstraße, wird in einer Breite von ebenfalls 4,75 m zzgl. beidseitigem Randstreifen von 0,25 m ausgebaut, wobei im Bereich des Grundstücks Im Wengert 58 – 60 eine Einengung auf 3,0 m wegen der bestehenden Tiefgaragenzufahrt erforderlich ist. Der nördliche Teil der Straße Im Wengert, vom Einmündungsbereich des Hinteren Bergweges bis zur nördlichen Abgrenzung des Plangebietes erhält der Wengert eine durchgehende Gesamtbreite von 4,20 m. eine größere Straßenbreite ist wegen der bestehenden Grundstücksverhältnisse und topografischen Situation nicht möglich. In diesem Bereich ist ein PKW/PKW-Begegnungsverkehr noch möglich.

Die Höhenlage der Straßen kann unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und bestehender Garageneinfahrten nur geringfügig verändert werden.

Höhenunterschiede zwischen Straße und angrenzendem Privatgelände werden, soweit erforderlich, durch „abgetreppte“ Stützmauern gesichert und sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Oberflächenwasser der Straße wird über Abläufe der Regenwasserkanalisation zugeleitet.

Der bislang ungeordnete Parkplatz im Einmündungsbereich Im Wengert / Forchenrainstraße wird neu geordnet und parallel zur Straße Im Wengert mit senkrecht anzufahrenden Stellplätzen ausgebaut.

Eine mögliche Neuordnung der nördlich angrenzenden Parkplatzfläche auf dem Gelände der Stadt Gerlingen wurde nachrichtlich dargestellt.

Die Stuttgarter Straße (L 1180) ist Bestandteil des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes und eine wichtige Einfahrtstraße von Stuttgart nach Leonberg. Es wird deshalb neben der Einfahrt zum Hinteren Bergweg nur 1 Grundstückszufahrt mit ausreichenden Sichtverhältnissen zugelassen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche von 9,0 m Breite im Bereich zwischen den Einmündungen Obere Burghalde und Am Engelberg ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und einen begleitenden Geh- und Radweg von 2,50 m Breite auf der Nordostseite. Auf der

Südwestseite wird der bestehende abgesetzte Gehweg beibehalten und als Geh- und Radweg mit 3,0 m Breite ausgewiesen.

Der Bereich zwischen den Einmündungen Obere Burghalde und August-Lämmle-Weg / Forchenrainstraße wird umgestaltet und durch Grünflächen gegliedert. Beidseitig werden Bushaltestellen weiterhin ausgewiesen.

Der Knotenpunkt Stuttgarter Straße / August-Lämmle-Weg / Forchenrainstraße wird als Kreisverkehr umgestaltet, um den Eingangsbereich von Leonberg städtebaulich zu betonen und verkehrlich zu verbessern.

## 3.3 Lärmschutz

Für die bestehende und zusätzlich geplante Bebauung entlang der Stuttgarter Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten.

Zur Verbesserung der Lärmsituation wurden deshalb entlang der Stuttgarter Straße Flächen zur Anlage von Lärmschutzwänden und –wällen mit einer Mindesthöhe von 2,50 m ausgewiesen. Damit sind deutliche Pegelminderungen von bis zu 12 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 7 dB()A) im 1. Obergeschoss zu erreichen. Darüber hinaus sind an den gekennzeichneten Gebäudefassaden objektbezogene Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich.

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird außerdem eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

Da die Lärmbelastung an den Gebäuden deutlich unter den Grenzwerten der Lärmsanierung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) liegt, kann kein Anspruch auf Lärmschutz gegenüber dem Land als Baulastträger der Stuttgarter Straße geltend gemacht werden, d. h. Lärmschutzmaßnahmen sind von den Eigentümern der Grundstücke zu erbringen.

Auf die Gutachten des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom April 2000 und Mai 2001 wird hingewiesen.

## 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungskonzeption besteht aus einem modifizierten Trennsystem mit Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen:

a) Das Schmutzwasser wird in öffentlichen Kanälen in den Straßen Im Wengert und Hinterer Bergweg gesammelt und im freien Gefälle zur Pumpstation im Bereich des Feldweges Flst.-Nr. 4677/1 geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über Druckleitungen zum bestehenden Kanal in der Stuttgarter Straße gepumpt.

   Die bestehenden Mischwasseranschlüsse an den öffentlichen Kanal in der Stuttgarter Straße genießen Bestandsschutz.

b) Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem für die jeweiligen Einzugsgebiete zu semidezentralen Versickerungsbecken im nahe liegenden topographisch günstigen Außenbereich. Diese Versickerungsbecken befinden sich auf dem Grundstück der aufgelassenen BAB. Vorgesehen sind im Bereich der BAB drei Versickerungsbecken mit insgesamt 2.110 m³ Volumen.

Dem Regenwasserleitungssystem wird sowohl das Oberflächenwasser der Straßen als auch das Niederschlagswasser von den privaten bebauten Grundstücken zugeleitet. Darüber hinaus ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken zulässig, soweit dies aufgrund der baulichen und topographischen Gegebenheiten möglich ist. Dabei wird eine Verwendung der bestehenden Anlagen angestrebt.

Ein wichtiges Element der Regenwasserbewirtschaftung ist eine möglichst dezentrale flächige Versickerung mit einer Oberflächenwasserreinigung durch eine belebte Bodenfilterschicht (Versickerungsmulde). Dort wo bereits heute versickert wird ist das auch zukünftig möglich.

In Bereichen schlechter Versickerungsböden ist die Versickerung über eine Retentionsmulde erforderlich mit gedrosseltem Abfluss und Notüberlaufsystem zum Regenwasserkanal. Technische Varianten ergeben sich durch Einbindung von Regenwasserzisternen.

Bei Grundstücken, auf denen wegen bestehender Anlagen oder nicht versickerungsfähigem Untergrund keine Versickerung oder nur eine Teilversickerung vorgenommen werden kann, erfolgt ein separater Anschluss an die Regenwasserleitung.

## 3.5 Grünordnung

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans sind im Bereich der bisher unversiegelten Flächen Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten.

Die geplante Neuordnung und bauliche Verdichtung führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich:

- besonders im Bereich der Flurstücke, bei denen eine zusätzliche Bebauung erstmalig ermöglicht (entlang der Stuttgarter Straße und auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4677 – Klinge 4) wird zu einer wesentlich erhöhten Flächenversiegelung und damit zur Verhinderung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort und zur Erhöhung des abzuleitenden Wassers, das die Abflussspitzen weiter erhöht. Dem gegenüberzustellen ist jedoch die getrennte Niederschlagswasserbeseitigung, die zudem durch Retentionsfilterbecken zeitverzögert erfolgt. Dadurch ist ein Ausgleich für die Flächenversiegelung gegeben.

- zur Beseitigung von Gehölzen, wobei die Entfernung standortfremder Nadelhölzer wie Schwarzkiefer, Fichte, Blaufichte, etc., die für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung besitzen, in der Regel als unerheblich angesehen werden kann. Für Laubbäume, die durch Überbauung wegfallen müssen, ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

- besonders im Bereich der entlang der Stuttgarter Straße zu einer Zerschneidung bzw. Vernichtung größerer, bisher unbebauter Freiflächen,

- zu intensiver genutzten Grünflächen aufgrund höherer Wohndichte

- und damit zur Verminderung von Lebensraum mit mittlerer siedlungsökologischer Bedeutung.

Darüber hinaus führt die Anlage von Lärmschutzwällen bzw. –wänden zusätzlich zur Inanspruchnahme vorhandener Vegetationsstrukturen und durch Verdichtung bzw. Überschüttung zur Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen.

Dem gegenüberzustellen ist jedoch der geringere Landschaftsverbrauch durch eine innerörtliche Verdichtung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen)

Die oben ermittelten Eingriffe müssen konsequenterweise ausgeglichen werden. Dabei wird angestrebt, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden dazu vorgeschlagen:

Pflanzbindungen

- Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der engen Verzahnung von Siedlung und offener Landschaft. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind daher dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgang oder Entfernung einzelner Bäume und Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.

Pflanzgebote

a) Die Lärmschutzwälle sind mit heimischen Laubgehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.

b) Auf Grundstücken, auf denen erstmalig Neubauten oder Anbauten durchgeführt werden, ist als Ausgleichsmaßnahme pro 100 m² überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum (Pflanzqualität: 3xv., aus extra weitem Stand, mit D.B., StU. 20-25 cm) zu pflanzen.

# 4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Erschließungsstraßen

Die Herstellung der Erschließungsstraßen Hinterer Bergweg und Im Wengert ist im Jahr 2002 vorgesehen.

Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hinterer Bergweg | | **158.500,- €** | **310.000,- DM** |
| Im Wengert | – bebauter Bereich | **296.550,- €** | **580.000,- DM** |
| | + Anschlussbereich zur Forchenrainstraße einschl. Parkplätze | **173.840,- €** | **340.000,- DM** |
| Gesamtkosten | | **628.890,- €** | **1.230.000,- DM** |

Finanzmittel für den Straßenausbau sind für den Haushaltsplan 2002 vorgesehen.
90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für den Hinteren Bergweg und Im Wengert (bebauter Bereich) werden als Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der erstmalig erschlossenen Grundstücke erhoben. Der Anschlussbereich bis zur Forchenrainstraße ist von der Stadt zu tragen.

4.2 Entwässerungsanlagen

Die Herstellung der Schmutzwasserkanäle einschl. Pumpwerk und Druckleitungen sowie der Regenwasserkanäle wurden im Jahr 2001 abgeschlossen.

Die Kosten betragen voraussichtlich:

| | | | |
|---|---|---|---|
| a) | Herstellung der Schmutzwasserkanäle einschl. Pumpwerk und Druckleitungen | **291.440,- €** | **570.000,- DM** |
| b) | Herstellung der Regenwasserkanäle | **235.710,- €** | **461.000,- DM** |
| | Gesamtkosten | **527.150,- €** | **1.031.000,- DM** |

Die erforderlichen Finanzmittel sind in Höhe von 1.559.440 € (HHST I.6301 951000) für das Gesamtgebiet „Engelberg-Nordhang“ im Jahr 2002 bereitgestellt.

Für erstmalig angeschlossene Grundstücke werden Anliegerbeiträge nach der gültigen Abwassersatzung erhoben.

Für die Herstellung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung erhält die Stadt einen Zuschuss in Höhe von 25 % aus dem Förderprogramm der Europäischen Union – IRMA.

4.3 Ausbau Stuttgarter Straße

Der Ausbau der Stuttgarter Straße ist mittelfristig vorgesehen und bisher in der Finanzplanung nicht ausgewiesen.

4.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadtplanungsabteilung, 08.04.2002

Köppe Rohwer

# Örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO für das Bebauungsplangebiet

## „Hinterer Bergweg / Im Wengert“

Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO regelt im ersten Teil die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, den Ausschluss von Außenantennen und Niederspannungsleitungen. Im zweiten Teil werden Regelungen zur Vermeidung von überschüssigen Bodenaushub sowie die Höhenlage der Grundstücke getroffen. Des weiteren trifft die örtliche Bauvorschrift Aussagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswassers, um die Abwasseranlagen zu entlasten.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsbildes werden im Innenbereich entlang der Straße Im Wengert Satteldächer zugelassen, wobei auch versetzte Satteldächer möglich sind. Die Dachneigung muss sich an den umliegenden Gebäuden orientieren. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes gewahrt bleibt und sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen.

Entlang der Stuttgarter Straße wird den Bauherren ein größerer architektonischer Spielraum gegeben. Hier sind unterschiedliche Dachformen möglich. Dieser Bereich orientiert sich zur Stuttgarter Straße hin und grenzt sich klar von dem dahinter liegenden Wohngebiet ab. Für die zum Teil unbebauten Grundstücksteile wird erstmalig eine Bebauung ermöglicht und kann in einer „modernen“ Architektursprache realisiert werden, z. B. sind Gebäude mit Flachdach, Tonnen- oder Zeltdach etc. möglich.

Um die Dachlandschaft nicht allzu unruhig erscheinen zu lassen, sind Aufbauten bzw. Einschnitte in bestimmten Maßen möglich, wobei allerdings die jeweiligen Aufbauten bzw. Einschnitte nur auf einer Dachseite errichtet werden dürfen. Eine nebeneinander von Einschnitten und Aufbauten auf einer Dachseite sind nicht zulässig und würden das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes stören.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl von Außenantennen auf 1 Außenantenne reglementiert, um das äußere Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Außerdem sind Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen) im gesamten Plangebiet nicht zulässig, wobei bestehende Freileitungen Bestandsschutz genießen. Auch diese Festlegung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Wohngebietes und der Freiflächen zu verhindern.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO zur Verwendung und Behandlung des Niederschlagswassers getroffen, wobei vorrangiges Ziel ist, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über eine oder mehrere Versickerungsmulden mit bewachsener Bodenschicht von mindestens 30 cm zu versickern. Die Festlegungen stehen im Einklang mit dem neuen Wassergesetz von Baden-Württemberg, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gefordert wird.

Innerhalb des Plangebietes bzw. im gesamten Bereich Engelberg-Nordhang wurde ein semidezentrales Abwassersystem eingeführt. Es besteht aus einem Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken versickert werden soll. Bei Grundstücken, auf denen wegen bestehender Anlagen oder nicht versickerungsfähigem Untergrund keine Versickerung oder nur eine Teilversickerung vorgenommen werden kann, erfolgt ein separater Anschluss an die Regenwasserleitung. Der notwendige Überlauf leitet das Niederschlagswasser über Regenwasserleitungen zu naheliegenden Versickerungsbecken (siehe auch Punkt 3.4 der Begründung nach § 9 abs. 8 BauGB).

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenmaterials wird festgelegt, dass das bestehende Gelände mit Bodenaushubmaterial bis zu einer Höhe von 1 m aufgefüllt werden darf. Diese Maßnahme führt zur Entlastung der Erddeponien und führt zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Wohngebietes.

Stadtplanungsabteilung, 08.04.2002

Köppe Rohwer

DS8_1Bergweg_Neue_Begruendung.doc