

# Bebauungsplan

# M 1:500

## " Südlich der Ditzinger Straße "

**Bezugspläne:** Bebauungsplan: Erweiterung des Ortsbauplanes östlicher Teil zw. Weinbergstr. u. Tingshausenstr. rechtskräftig seit 02. 02. 1954  
 Bebauungsplan: Tingshausenstraße II rechtskräftig seit 29. 09. 1967

### Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

am 22. 07. 1997

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

am 22. 07. 1997

Auslegung bekanntgemacht

am 31. 07. 1997

Öffentlich ausgelegt vom 11. 08. 1997

bis 12. 09. 1997

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen

am 17. 03. 1998 / 02. 03. 1999

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

vom \_\_\_\_\_

Bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 26. 03. 1998

**Ausgefertigt:**

Leonberg, den

18. 03. 1998

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 08.12.1986 ( BGBl. I S. 2253 )
- Die Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 )
- Die Planzeichenverordnung ( Planz V 90 ) vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 )
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 ( G. Bl. S. 617 )

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

**Gefertigt:**  
Stuttgart, den 01. 07. 1997

**Aufgestellt:**  
Leonberg, den 01. 07. 1997

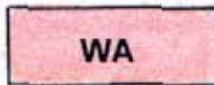
 Vermessungsbüro  
 Dipl.-Ing. Alfred Hils  
 Dipl.-Ing. Guido Hils  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Beratende Ingenieure  
 Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart  
 Telefon 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

Stadtplanungsabteilung  
gez. Rohwer

# ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

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



**Allgemeine Wohngebiete** ( WA1, WA2, WA3 ) ( § 4 BauNVO )

**Beschränkung der Zahl der Wohnungen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

**WA 2**                      Beschränkung auf 2 Wohnungen ( 2 WO )  
**2 Wo**                      pro Wohngebäude im Baugebiet WA 2

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

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

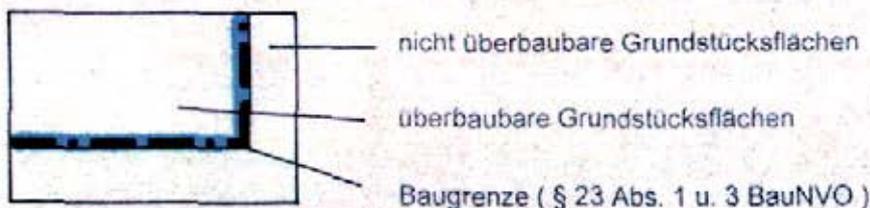
- 0,4**                      Grundflächenzahl ( **GRZ** ) ( § 19 BauNVO )
- 0,8**                      Geschosflächenzahl ( **GFZ** ) ( § 20 BauNVO )
- HbA**                      Höhe baulicher Anlagen ( **HbA** ) ( §§ 16 u. 18 BauNVO )
- TH**                      - Traufhöhe als Höchstmaß ( TH 1, TH 2 und TH 3 )
- FH**                      - Firsthöhe als Höchstmaß
- OK**                      - Dachoberkante als Höchstmaß
- OK<sub>max.</sub>**                      Bei Festsetzung als Höchst- und Mindestmaß  
- Dachoberkante als Höchstmaß
- OK<sub>min.</sub>**                      - Dachoberkante als Mindestmaß

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

- o**                      offene Bauweise ( § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO )
- E** **D**                      offene Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO )  
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- a**                      abweichende Bauweise ( a 1, a 2 ) ( § 22 Abs. 4 BauNVO )

**Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien**

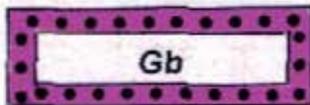
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO )



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

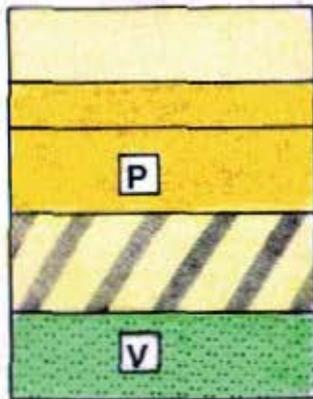
Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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



Gemeinbedarfsflächen ( Gb 1, Gb 2 )  
- Zweckbestimmung siehe Textteil -

**Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )**



Straßenfläche

Gehwegfläche oder Rad-, Feld- und Fußweg

öffentliche Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- Mischverkehrsfläche

Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
( § 127 Abs. 2 BauGB )



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB )**



Umspannstation

Aufstellung von Rohstoffcontainern

**Öffentliche und private Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )**

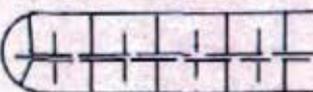


öffentliche Grünfläche  
- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -



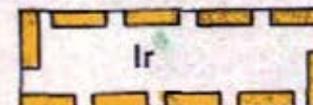
private Grünfläche  
- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

**Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB )**



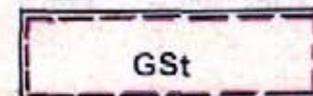
Aufschüttungen - Erdwall -

**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )**



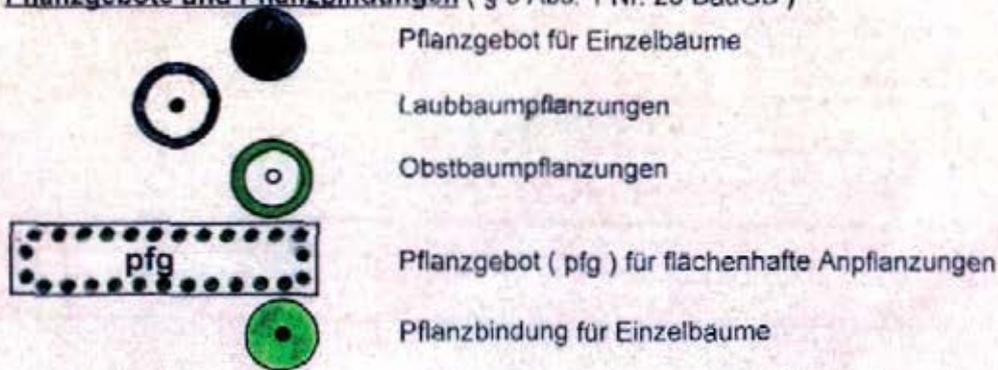
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

**Flächen für Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ) sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB )**

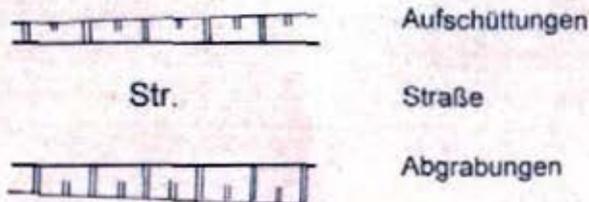


Gemeinschaftsstellplätze  
- als Gemeinschaftsanlagen für Baugebietsteil WA 1 -

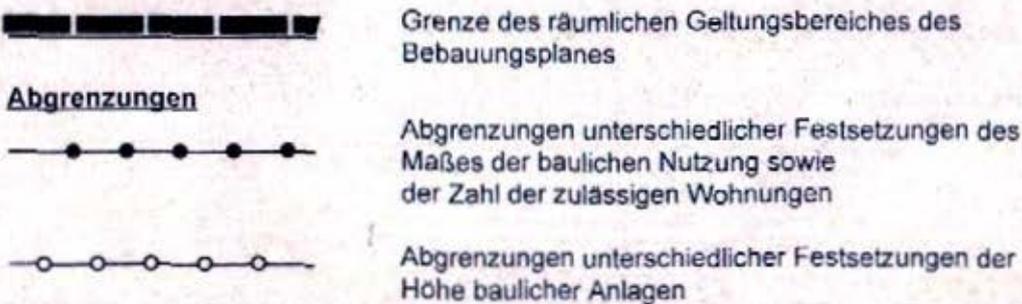
**Pflanzgebote und Pflanzbindungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )**



**Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )**



**Räumlicher Geltungsbereich ( § 9 Abs. 7 BauGB )**



**Sonstige Vorschriften ( Ortliche Bauvorschriften )**

SD	Satteldach ( SD 1 und SD 2 )
DF	Dachform - siehe Textteil
DN	Dachneigung
GT	Gebäudetiefe

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

" SÜDLICH... DER DITZINGER STRASSE " übereinstimmt.

Leonberg, den 22.07.98

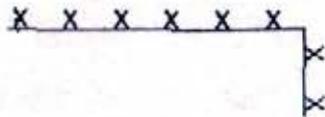
Bürgermeisteramt  
im Auftrag



### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	GFZ
Bauweise	Dach, DN

### Kennzeichnungen ( § 9 Abs. 5 BauGB )



Flächen, bei deren Bebauung besondere Ver-  
kehrungen gegen äußere Einwirkungen erforder-  
lich sind. ( Lärmimmissionen der Kreisstraße und des  
Bahnbetriebs )

### Allgemeine Planzeichen:

430	Höhenlinie ü. NN
431,67	gemessene Geländehöhen ü. NN
431,67	festgelegte Straßenhöhe ü. NN
≤	kleiner gleich (Höchstmaß)
	bestehende Gebäude

# TEXTTEIL

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

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

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

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete ( WA 1, WA 2, WA 3 ) ( § 4 BauNVO )**

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

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

Hinweis: Beschränkung der Zahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Baugebietsteilen WA 2 siehe Nr. I. 8 des Textteiles.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche ( § 19 BauNVO )**

( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

Ausnahme: Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bedingt ist und die Garagen mit Erdmaterial eingedeckt werden, so daß die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gemindert sind ( § 19 Abs. 4 BauNVO ).

#### **2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche ( § 20 BauNVO )**

( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

a. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ( Untergeschosse und oberste Geschosse ) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen ( § 20 Abs. 3 BauNVO ).

b. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. ( § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO )

#### **2.3 Maßgebende Grundstücksfläche ( § 19 Abs. 3 BauNVO )**

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. ( § 21a Abs. 2 Bau NVO )

#### **2.4 Höhe baulicher Anlagen ( HbA ) ( §§ 16 und 18 BauNVO )**

( siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen )

##### **a. Traufhöhen ( TH )**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße festgesetzt und über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

**TH 1** = Die Traufhöhe des Hauptbaukörpers darf an der Talseite maximal 6,5 m über der künftigen Geländeoberfläche liegen.

**TH 2** = Die Traufhöhe des Hauptbaukörpers ist im Normalnullsystem ( Höhe ü. NN - Neues System ) festgesetzt.

**TH 3** = Die Traufhöhe des Hauptbaukörpers darf an der Hangseite maximal 3,5 m über der mittleren Straßenhöhe ( Höhe der Weinbergstr. in der Mitte des Gebäudes ) liegen.

##### **b. Firsthöhen ( FH )**

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen. ( z. B. First ) der Satteldächer und geneigten Dachflächen.

**FH** = Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf maximal 9,5 m über der mittleren Straßenhöhe ( Höhe der Weinbergstr. in der Mitte des Gebäudes ) liegen.

### c. Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind sowohl als Höchstmaße als auch in einzelnen Baugebietsteilen als Mindestmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt. Die festgesetzten Dachoberkanten gelten für die Dachoberkanten im Sinne von Traufhöhen (Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut) der Dachflächen und sind in den Schemazeichnungen dargestellt.

Die Oberkante des Daches darf bei geneigten Dachflächen max. 1,8 m über die festgelegte Höhe OK hinausragen.

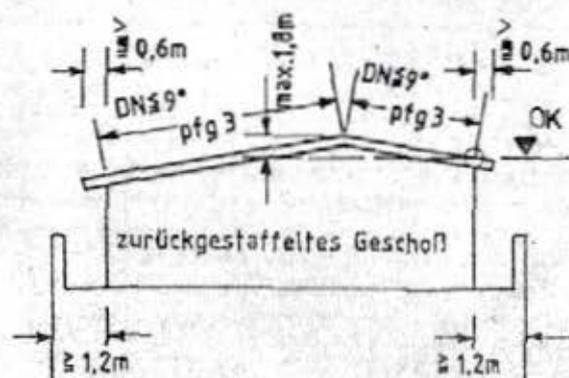
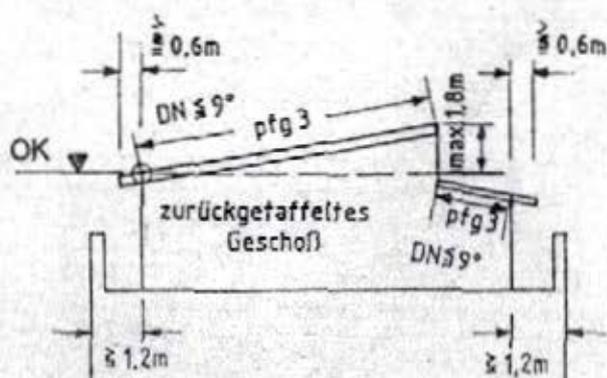
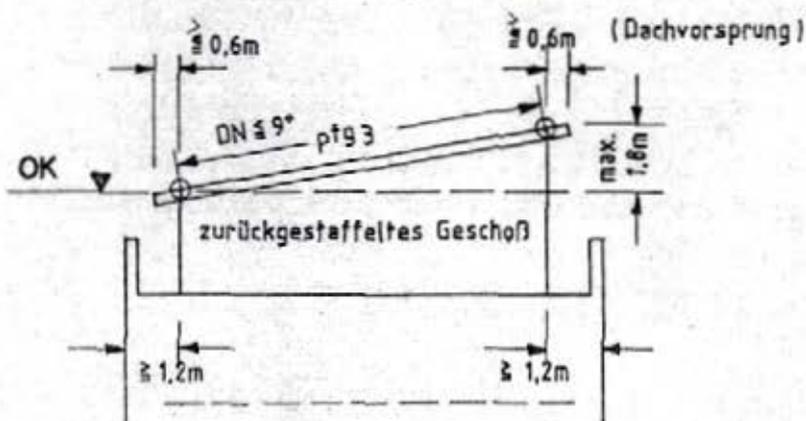
**OK** = OK <= Höchstmaß der Dachoberkanten

OK<sub>max</sub> Höchstmaß der Dachoberkanten ( bei Festsetzung eines Höchst- und Mindestmaßes )

OK<sub>min</sub> Mindestmaß der Dachoberkanten ( bei Festsetzung eines Höchst- und Mindestmaßes )

Notwendige technische Aufbauten sind bis zu 3,0 m oberhalb der festgesetzten Höhen OK zugelassen.

#### Schemazeichnungen - unmaßstäblich



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

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

E,D = Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

a 1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

a 2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) ab, als die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 25,0 m begrenzt ist. Zwischenbauten können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen zwei Hauptbaukörpern zugelassen werden, wenn sie gegenüber den Fronten der Hauptbaukörper um mindestens 1,5 m zurücktreten und ihre Höhe mindestens 5,0 m unterhalb der festgesetzten Höhe OK max. liegt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO )  
 ( entsprechend Festlegung im Lageplan )  
**Baugrenzen** ( § 23 Abs. 3 BauNVO )  
 Die Gebäude sind mit Ausnahme von Garagen innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.  
 Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmeweise zugelassen werden.  
 Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.
5. **Stellung baulicher Anlagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )  
 Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ( Firstrichtung ) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.
6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO )  
 Garagen und Stellplätze sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.  
 ( Begründung der Tiefgaragen siehe Textteil Nr. I. 17.1 "pfg 4" ).  
 Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze ( **GSt** ) sind nur als offene oder überdeckte Stellplätze sowie als Carports zugelassen.  
 ( Gemeinschaftsstellplätze GSt siehe auch Textteil Nr. I. 15 ).
7. **Flächen für den Gemeinbedarf** ( **Gb** ) ( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauB )
- Gb 1** = Gemeinbedarfsfläche der Stadt Leonberg  
 Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Nutzungen für Kindergärten, Kinderbetreuung und Vorschule einschließlich Spielflächen und notwendiger Stellplätze.
- Gb 2** = Gemeinbedarfsfläche der Stadt Leonberg  
 Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Nutzungen für die Altenbetreuung samt zugehörigen Dienstleistungen, Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Personalwohnungen.  
 Im Erdgeschoß sind zusätzliche Nutzungen entsprechend den Festsetzungen für den Baugebietsteil **Gb 1** für Kindergärten zugelassen.
8. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )
- WA 2** In den Baugebietsteilen **WA 2** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen  
**2Wo** aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude  
 ( Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauses ) beschränkt.
9. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ) - ( siehe Festlegung im Lageplan )
- Von der im Lageplan dargestellten Auf - bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.
- Mischverkehrsflächen:** Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.
- Erdwall:** Der Erdwall innerhalb der Verkehrsgrünfläche dient der Gestaltung und teilweisen Abschirmung ( Festsetzung siehe Textteil I Nr. 13.2 )

10. **Versorgungsflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )  
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

11. **Flächen für die Abfallentsorgung ( W )** ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB )

Die festgelegten Flächen dienen der Aufstellung von Rohstoffcontainern zur Sammlung wiederverwertbarer Stoffe und Materialien.

12. **Öffentliche und private Grünflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

12.1 **Öffentliche Grünflächen**

a. **Kinderspielplatz:**

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten ( z. B. Kletterturm, Hängebrücke, Sandkasten, Rutsche, Schaukel u.s.w.) für Kleinkinder und Kinder und kann durch Geländemodellierungen sowie mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.

b. **Spielfläche - Bolzplatz -**

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Spielfläche - dient Jugendlichen als Spielfläche und ist als Rasenfläche anzulegen.  
Innerhalb dieser Spielfläche sind die Anlage eines Bolzplatzes, die Aufstellung einer Tischtennisplatte und die Aufschüttung eines Erdwalles als Immissionsschutzanlage jeweils entsprechend der Plandarstellung sowie die Anlage von Wegen zulässig.  
An der Nord-, Ost- und Westseite des Bolzplatzes sind Ballfanggitter bzw. -zäune zugelassen.

c. **Spielwiese**

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche -Spielwiese- ist als Rasenfläche anzulegen.  
Innerhalb dieser Spielwiese dürfen Spieleinrichtungen und -geräte ( z. B. Klettergerüste, Schaukel u.s.w. ) aufgestellt und Wege - nur mit wasserdurchlässigen Belägen- angelegt werden.  
Die Spielwiese dient Kindern und Kleinkindern.

d. **Spiel - und Liegewiese sowie Obstbaumwiese**

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Spiel - und Liegewiese sowie Obstbaumwiese - ist zur Ortsrandgestaltung vorwiegend als Obstbaumwiese anzulegen und entsprechend der Darstellung im Lageplan mit Obstbäumen zu bepflanzen und dient zudem als Spiel - und Liegewiese. Die Anlage von Wegen - nur mit wasserdurchlässigen Belägen - ist zulässig. ( siehe auch Textteil Nr. I 19.1 - Obstbaumpflanzungen - )

e. **Erdwall**

- Erdwall als Immissionsschutzanlage zur Abschirmung der Spielfläche - ( siehe auch Textteil I Nr. 13.1 )  
Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als Erdwall aufzuschütten und entsprechend pfg 1 zu bepflanzen.

12.2 **Private Grünflächen**

**Gartenland**

Die ausgewiesene private Grünfläche dient als Gartenland ( Hausgarten ) und ist entsprechend zu gestalten und zu nutzen.

13. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB )

13.1 **Erdwall als Immissionsschutzanlage** ( zur Abschirmung der Spielfläche )

Der ausgewiesene Erdwall dient als Immissionsschutzanlage zur Abschirmung der Spielfläche - Bolzplatz - gegen die Wohnbebauung.  
Seine Höhe  $h$  der Dammkrone über dem natürlichen Gelände ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan auszuführen.

13.2 **Erdwall** ( Entlang der K 1059 )

Der ausgewiesene Erdwall dient zur teilweisen Abschirmung der Verkehrsemissionen der Ditzinger Str. Die jeweilige Höhe  $h$  der Dammkrone ist im Lageplan eingetragen.

14. **Mit und Leitungsrechten zu belastende Flächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )

**Ir =** Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.  
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

15. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB )

Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze ( **GSt** ) sind den Baugebietsteilen WA 1 zugeordnet.  
( Zulässige Nutzungen siehe Textteil Nr. 1. 6 )

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teilflächen des Bebauungsplangebietes entlang der Ditzinger Straße sowie südlich der Weinbergstraße in der Nähe der Bahnlinie dargestellt und gekennzeichnet, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ( Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau ) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten sind.

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

Die Außenbauteile der Gebäude sind deshalb entsprechend den Anforderungen dieser DIN auszubilden oder es sind die Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

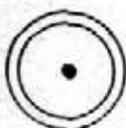
Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Bender + Stahl Nr. 2946 vom März 1997 wird verwiesen.

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

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

Hinweis: Im Grünordnungsplan " Südlich der Ditzinger Straße " des Büros für Landschaftsplanung - Petra Klose, Ulrike Schmidt - Hitschler - wird für die festgesetzten Pflanzgebote eine Auswahl geeigneter Bäume und Sträucher angegeben bzw. zur Anpflanzung empfohlen.  
Auf diesen Grünordnungsplan vom 21. 01. 1993 wird verwiesen.

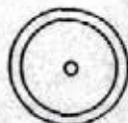
a. **Pflanzgebote für Einzelbäume**



**Laubbaumpflanzungen**

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.



**Obstbaumpflanzungen**

Es sind standortgerechte heimische Obstbäume in Reihen anzupflanzen und zu unterhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

b. **Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen**

**pfg 1 =**

Begrünter Erdwall:

Die Fläche ist mit landschaftstypischen Gehölzen, Sträuchern und Stauden dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.

**pfg 2 =**

Grünstreifen:

Die Fläche ist mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

**pfg 3 =**

Dachbegrünung:

Die festgesetzten Dachflächen DF sind mit Ausnahme der Dachvorsprünge bzw. Dachüberstände auf einem kulturfähigem Substrat zu begrünen und so zu erhalten.

Oberlichter sowie notwendige Wege und technische Aufbauten können ausnahmsweise ohne Begrünung zugelassen werden, soweit der begrünte Anteil der Dachfläche mindestens 60 % beträgt .

**pfg 4 =**

Begrünung der Tiefgaragen:

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche ( Tiefgaragen ) sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdschicht einzudecken und zu begrünen.

Ein Flächenanteil von max. 25 % der Tiefgaragenfläche darf für Wege, Terrassen, Spielplätze u.a. befestigt oder teilbefestigt werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,25 m - gemessen 1m über dem Boden - zu erhalten, sofern nicht andere Festsetzungen entgegenstehen.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.12.1992 wird verwiesen.

### a. Pflanzbindung für Einzelbäume



Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

## 18. 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 (Straßenböschungen), 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 die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

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.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 1. Gestalterische Vorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1.1 Dachgestaltung sowie Gestaltung der obersten Geschosse (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

###### 1.1.1.1 In den Baugebietsteilen WA 2, WA 3

###### a. Dachform, Dachneigung

( Entsprechend Eintrag im Lageplan )

Hauptgebäude:

**SD 1u. 2 =** Es sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der in der Nutzungsschalene eingetragenen Dachneigung zulässig.  
Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

Garagen:

Garagen und überdeckte Stellplätze sind in Dachform und Dachneigung entweder dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder mit einem begrünten Flachdach zu erstellen.

###### b. Dachdeckung

Bei Satteldächern ist nur Ziegelerdeckung oder Betondachstein in den Farben naturrot oder rotbraun zugelassen.

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig und erwünscht.

### c. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

**SD 1** Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur im untersten Dachgeschoß des Daches bzw. nur in der unteren Reihe der Dachfläche und somit nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

Weiterhin gelten nachstehende Beschränkungen:

- Es sind nur Schieppgauben zugelassen
- Die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Zwischen den einzelnen Dachgauben, Dacheinschnitten sowie zwischen Dachgauben und Dacheinschnitten muß mindestens ein Abstand von 1,5 m erhalten bleiben.
- Die Breite der einzelnen Dachgaube oder des einzelnen Dacheinschnittes darf höchstens 2,5 m betragen
- Dachgauben sind mit gleichem Material und in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken bzw. zu gestalten.
- Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnittes von der Giebelseite ( Ortgang ) muß mindestens 1,5 m betragen.
- Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.
- Die Dachfläche unterhalb der Dacheinschnitte muß in der Dachfläche gemessen mindestens 0,6 m ( 2 Ziegelreihen ) betragen.

**Zwerchgiebel** sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können Zwerchgiebel an der Hangseite ( Nordseite ) der Gebäude zugelassen werden, wenn die Summe der Breiten aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel nicht mehr als 40 % der dazugehörenden Dachlänge beträgt und der einzelne Zwerchgiebel nicht mehr als 4,0 m mißt.

**SD 2** Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Zwischen den einzelnen Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln muß mindestens ein Abstand von 1,5 m erhalten bleiben.
- Die Breite der einzelnen Dachgaube, des einzelnen Dacheinschnittes oder Zwerchgiebels darf höchstens 4,0 m betragen
- Der Abstand der Dachgaube, des Dacheinschnittes oder des Zwerchgiebels von der Giebelseite ( Ortgang ) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß mindestens 1,0 m unterhalb; bei Schieppgauben mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen ( vertikaler Abstand ).

#### 1.1.1.2 In den Baugebietsteilen WA 1 sowie Gb 1 und Gb 2

##### a. Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge

( Entsprechend Eintrag im Lageplan )

- Schemazeichnungen siehe Textteil I 2.4 c -

##### Hauptgebäude

**DF =** Hinweise: Die Gestaltung des obersten Geschosses und des Daches ist als Richtlinie in Schemazeichnungen dargestellt ( siehe Textteil Nr. I. 2.4 ). Die Dachflächen sind entsprechend Textteil Nr. I. 17.1 " pfg 3 " zu begrünen.

Es sind nur Satteldächer sowie versetzte Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 9 ° zulässig.

Die Dachfläche des obersten Geschosses oder obersten Vollgeschosses muß an allen zurückgestaffelten Bereichen einen Dachvorsprung von mindestens 0,6 m erhalten.

##### b. Gestaltung des obersten Geschosses

Das jeweils oberste Geschöß oder Vollgeschöß des Hauptbaukörpers ist an mindestens 70 % der Gebäudeseiten um mindestens 1,2 m von den Außenseiten des darunterliegenden Geschosses zurückzustaffeln.

## 1.1.2 Fasadengestaltung

### Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

### Farbgebung

Die Außenfassaden der Gebäude ( Putzflächen ) sind in hellen erdfarbengebrochenen Tönen auszuführen.

## 1.1.3 Gebäudetiefe

**GT =** In den Baugebietsteilen der allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2 und WA 3** ist die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers auf 12,5 m als Höchstmaß beschränkt. Vorbauten dürfen bis zu 1,5 m über die festgesetzte Gebäudetiefe hinausragen, wenn ihre Längen insgesamt nicht mehr als 40 % der jeweiligen Gebäudewand des Hauptbaukörpers messen.

## 1.1.4 Gestaltung der Stellplätze

Offene private Stellplätze sowie offene Gemeinschaftsstellplätze dürfen nur mit wasser-durchlässigen Belägen hergestellt werden.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

## 1.2 Einfriedigungen ( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO )

### Entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einem Abstand von 0,5 m von der Grenze dürfen Mauern nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m und Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 0,9 m über der jeweiligen Höhe der Verkehrsfläche erstellt werden.

## 1.3 Außenantennen ( § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO )

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

## 1.4 Freileitungen ( § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO )

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## 2. Stellplatzverpflichtung ( § 74 Abs. 2 LBO )

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

- Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplätze herzustellen.
- Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung sind pro Wohnung mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

## 3. Ökologische Vorschriften ( § 74 Abs. 3 LBO )

### Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke ( § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO )

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Baugrundstücke zur Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von Maximal 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind flache Böschungen anzulegen.

Die Aufschüttungen sind gegenüber Nachbargrundstücken anzugleichen.

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke ist entlang der Gebäudewände mindestens bis zu 0,3 m unterhalb der Erdgeschoßfußbodenhöhe anzufüllen.

## III. Kennzeichnungen ( § 9 Abs. 5 BauGB )

### 1. Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche dargestellt und gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind ( Lärmschutz ).

## IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz  
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.  
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III .
2. Bodenschutz  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes ( BodSchG ) insbesondere auf § 4 wird verwiesen.
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, sofern 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 sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.  
Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.
6. Energiegewinnung  
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.  
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
7. Dachflächenwasser  
Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Niederschlagwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.
8. Ordnungswidrigkeiten  
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ( § 74 LBO ) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 LBO behandelt.