

**Bebauungsplan „Büsnauser Straße / Bulachweg“ –  
1. Änderung im Bereich südlich der Büsnauser Straße**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BaugB

1.	Bestandsdarstellung
1.1	Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Warmbronn, südlich der Büsnauser Straße und südwestlich des Bulachweges. Westlich grenzt das bestehende Baugebiet an das Plangebiet, südlich an einen Weg mit anschließender bestehender Reihenhäuserbebauung an. Östlich, durch den Bulachweg begrenzt, befindet sich eine Waldfläche.

Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß und umfaßt das gesamte Flurstück Nr. 267. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Büsnauser Straße (Flst. 1799/8), im Osten durch den Bulachweg (Flst. 300), im Süden durch einen Fußweg (Flst. 267/2) und die Grundstücke (Flst. 268 und 268/21). Im Westen grenzen zwei baute Grundstücke (Flst. 261 und 260) an.

1.2	<u>Übergeordnete Planungen / Bestehende Rechtsverhältnisse</u>
1.3	<u>Städtebauliche Situation</u>

Für das Plangebiet besteht der seit dem 14.02.2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Büsnauser Straße / Bulachweg“.

Der bestehende Bebauungsplan weist für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind Gebäude mit max. 3-Geschossen zulässig. Die GRZ beträgt 0,25 und die GFZ 0,7. Der Bebauungsplan trifft weiterhin Aussagen über die Trauf- und Firsthöhen und die Stellung der Gebäude.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Büsnauser Straße und den Bulachweg.

Die nordöstlich angrenzende Waldfläche ist nach der Verordnung des Landratsamtes Böblingen vom 23.04.1987 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wurde bisher lediglich im nordwestlichen Teil des Flst. 267 in Form von Geschosswohnungsbau verwirklicht. Die benachbarte Bebauung, südöstlich angrenzend, präsentiert sich aufgelockert, durchgrünt und besteht großteils aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Grundstücke sind großzügig und parkähnlich angelegt. Südlich angrenzend an das Plangebiet sind Reihenhäuser vorzufinden.

1.4 Verkehrssituation

Das Grundstück wird über den Bulachweg und die Büsener Straße (K 1008) erschlossen. Der Bulachweg wurde im Jahr 2004 ausgebaut. Ein Weg, südlich angrenzend an den Geltungsberich, fungiert als fußläufige Erschließung für die benachbarten Gebäude im Süden.

1.5 Ver- und Entsorgung

Bei der Wasserver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen. Eine Entwässerungskonzeption wurde im Jahr 2002 erstellt. Durch die Bebauung ergibt sich eine Mehrversiegelung von 1.455 m<sup>2</sup> (lt. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer, Hofräume, Zufahrten) sowie austretendes Quell- und Sickerwasser kann über Versickerungsmulden, ggf. in Verbindung mit Rigolenelementen in das Grundwasser versickert werden. Bei ungünstigen Untergrundverhältnissen kann das Niederschlagswasser auch von den Versickerungsmulden / Mulden-Rigolen-Elemente über einen Schacht mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist erwünscht. Zisternen sind den Versickerungsmulden oder dem Mulden-Rigolen-System vorzuschalten.

1.6 Landschaftliche Situation

Im Planungsgebiet sind eine extensive Wiesenfläche sowie Hecken und Bäume vorzufinden.

1.7 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten/ Altablagerungen bekannt.

1.8 Bodenfunde

Bodenfunde sind nicht bekannt.

2. Umweltbelange (§ 1a BaugB)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist als Innenbereich anzusehen.  
Für das „bauplanungsrechtliche Vorhaben“, das durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll, sind nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c in Verbindung mit Anlage 1 UVPG) noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Pflicht aufgrund der Art, Größe und Leistung des Vorhabens nach § 3b UVPG) durchzuführen, da die unteren Schwellenwerte (Anlage 1 – Liste UVF-pflichtiger Vorhaben – zum UVPG) nicht erreicht werden.

Im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplanes sind keine relevanten Umwelt-  
einwirkungen zu erwarten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, daß  
alle Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden können und sich somit durch die  
Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des  
Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ergibt.

### 3. Erfordernis der Planung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Bebauung ist bisher nur teilweise  
realisiert. Der Eigentümer des Grundstücks im Geltungsbereich hat die bisherige  
städtebauliche Konzeption überprüft und Alternativkonzepte zur Bebauung erarbeitet,  
die den veränderten Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung, der Wohnqua-  
lität und der aktuellen Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt stärker gerecht  
werden. Die modifizierte städtebauliche Konzeption läßt sich im rechtskräftigen Be-  
bauungsplan, insbesondere aufgrund des Zuschnitts der Baufenster nicht realisieren,  
so daß diese Bebauungsplanänderung erforderlich wird, um eine zeitnahe Bebauung  
der Grundstücke zu ermöglichen.  
Mit der Bebauungsplanänderung sollen die vorhandenen baulichen Strukturen im  
nördlichen Teil erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.  
Städtebauliches Ziel ist es, Baumöglichkeiten für eine lockere Bebauung mit Einzel-  
und/oder Doppelhäusern mit starker Durchgrünung zu schaffen.

## 4. Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte

### 4.1 Städtebau

Die vorhandenen Wohngebäude Büsnauer Straße 44 und 44/1 werden als Bestand  
gesichert.  
Im Plangebiet soll eine differenzierte Baustruktur entstehen, d.h. Geschosswohnungs-  
bau an der Büsnauer Straße (wie bisher) sowie eine lockere Einfamilienhausstruktur  
(Doppelhäuser) im südlichen und östlichen Teil mit dazugehörigen Garagen. Dies  
entspricht der Ortsrandlage des Bereichs.

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp bleibt, wie bisher, ein Allgemeines Wohngebiet, in dem die Nutzungen  
nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen sind. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 Bau  
NVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht zulässig, weil sie nicht der  
Gebietscharakteristik entsprechen. Das Quartier soll weiterhin hauptsächlich dem  
Wohnen dienen (WA).

### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl  
sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Durch die getroffenen Festsetzungen  
ist gewährleistet, dass eine der Lage am Ortsrand angemessene Dichte entsteht.  
Die Grundflächenzahl ist für das gesamte Plangebiet wie bisher mit einheitlich 0,25  
festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im WA 1 auf 0,8 heraufgesetzt und im

WA 2 auf 0,5 herabgesetzt.  
 Auf die Gesamtfäche gesehen, erfolgt keine Vergrößerung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ). Die differenzierte Dichte wird festgesetzt, um eine von der Büsanauer Straße nach Süden hin abnehmende Bebauungsdichte zu erreichen.  
 Da die Erschließung durch private Straßen und Wege erfolgt, kann die Grundflächenzahl mit Nebenanlagen um mehr als die in der BauNVO genannten 50 % überschritten werden. Als Obergrenze wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.  
 Die lockere Bebauung wird durch die Festlegung einzelner Baufenster gesichert, ebenso auch durch die Festlegung der Bebauung als Einzel- und/ oder Doppelhäuser.

4.1.3 Gebäudehöhen + Kubatur

Gebäudehöhen (Erdgeschossfußbodenhöhen, Trauf- und Firsthöhen) sind festgelegt um eine städtebaulich angemessene Bebauung im Plangebiet zu erhalten.  
 Zurückspingende Dachgeschosse sind im WA 2 notwendig, um die gewünschte Gebädekubatur sicherzustellen.

4.1.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Durch die Beschränkung der Wohnungszahl soll einerseits die charakteristische Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Umgebung fortgesetzt und andererseits das Verkehrsaufkommen und die Anzahl parkender PKW gering gehalten werden.

4.1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das bestehende Gebäude im WA 1 wird mit einer Baugrenze gesichert, welche auch kleinere bauliche Erweiterungen bzw. Anbauten zulässt. Das geplante Gebäude im WA 1 wird ebenfalls mit Baugrenzen festgesetzt.  
 Für die östlichen Gebäude werden einseitig, entlang des Bulachweges, Baulinien festgesetzt um eine einheitliche Gebäudeflucht zu erhalten.

4.1.6 Baulinie

Um entlang des Bulachweges eine einheitliche Gebäudeflucht zu erreichen, ist eine Baulinie festgelegt.

4.2 Stellplätze und Garagen

WA 1:

Eine Erweiterung der Tiefgarage ist zulässig.

WA 2:

Mindestens 2 Garagen, Stellplätze und/ oder Carports müssen pro Wohneinheit errichtet werden, um die Anzahl der parkenden Pkw auf den öffentlichen Straßen gering zu halten. Weiterhin ist davon auszugehen, daß bei Einzel- und Doppelhäusern ein Mehrbedarf an Parkplätzen entsteht, welcher nur bedingt auf dem Bulachweg bereitgestellt werden kann.

Die interne verkehrliche Erschließung erfolgt über Privatwege. Empfohlen wird ein Fahrweg (Sackgasse mit Wendehammer) mit 4,50 m Breite von der Büsnauer Straße aus, von welchem auch die südlichen 3 Doppelhäuser (VA 2) erschlossen werden können. Bei Grundstücksteilung muß die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke durch Baulasten gesichert werden.

#### 4.3 Erschließung

#### 4.4 Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

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

- zur Beseitigung von Gehölzen.  
 Im Zuge der Planung müssen jedoch, unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe, die Bäume, die aufgrund ihres Zustands, ihres Alters und ihrer Größe als wertvoller Baumbestand einzustufen sind, per Pflanzbindung im Bebauungsplan auf Dauer erhalten bleiben. Wo dies nicht möglich ist, ist entsprechender Ersatz zu schaffen.  
 Hingegen kann die Entfernung standorttremer Laub- und Nadelhölzer wie zum Beispiel Schwarzkiefer, Fichte, Blaufichte, etc., die für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung besitzen, in der Regel als unerheblich angesehen werden.

- zu einer Vernichtung bisher unbebauter Freiflächen,

- zu intensiver genutzten Grünflächen aufgrund höherer Wohnlichte

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

Insgesamt gegenüberzustellen ist jedoch der geringere Landschaftsverbrauch durch eine innerörtliche Verdichtung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Abschließend bleibt anzumerken, daß nach dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung auf dem Flst.-Nr. 267 bereits zulässig war. Verwiesen wird auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Büros Stötzer und Neher in Sindelfingen.

#### 4.5 Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen)

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Daneben können Minimierungsmaßnahmen die Schwere des Eingriffs mildern, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden müssen. Dabei wird angestrebt, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

- **Baumpflanzungen**  
 Die Pflanzung von weiteren heimischen Laubbäumen, z.B. Feldahorn (Acer campestre), Esche (Fraxinus) und Stieleiche (Quercus pedunculata) ist er-

wünscht.

- **Alle Gebäude, Garagen und Carports** im WA 2 sind mit einer Kräuter-Gras-Vegetation extensiv zu begrünen (mindest. 10 cm Schichtdicke mit durchwurzelbarem Substrat). Dachbegrünungen mit Ziergehölzen (z.B. Thujas und Chamae) sind untersagt.
- Sichtflächen von **Stützmauern** sowie **Pergolen** sind zu begrünen, z. B. mit Wilden Wein (Parthenocissus), Clematis, Efeu (Hedera)
- Bei **Dachterrassen** darf eine Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> befestigt werden. Die restlichen Flächen sind zu begrünen.
- **Zurfahrten** müssen wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengitter- oder Pflastersteinen) ausgebildet sein.
- **Alle anderen Flächen** sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten (z. B. als Rasenfläche, Beet, mit Bodendecker, Blumen, Stauden etc.).

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1

### Erschließungsstraße

Der erforderliche private Erschließungsweg zu den innenliegenden Gebäuden wird vom Eigentümer erstellt, welcher auch die Kosten trägt. Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt entsteht kein finanzieller Aufwand.

5.2

### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung (zur Festlegung von 14 Grundstücken) sind u.U. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich. Bei Grundstücks-teilung muß die Erschließung der innen liegenden Grundstücke gewährleistet werden.

Stadt Leonberg, Stadtplanungsabteilung, 16.11.2004

Hindermann

Geissel

## Begründung gem. § 74 LBO Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet

### „Büsnauer Straße/ Bulachweg“ – 1. Änderung im Bereich südlich der Büsnauer Straße

Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO regelt die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Darüber hinaus werden Regelungen über die Höhenlage der Grundstücke getroffen.

Zur Schaffung eines einheitlichen Gestaltungsbildes werden im WA 2 ausschließlich Tonnen- oder Pultdächer zugelassen.  
Doppelhaushälften sind in Dachform, Höhe und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Wird an eine bereits bestehende oder bauordnungsrechtlich genehmigte Doppelhaushälfte angebaut, ist deren Dachform, Höhe und Materialwahl zu übernehmen.

Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild des Wohngebietes gewahrt bleibt und sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen.

Die Dachgeschosse im WA 2 müssen zurückversetzt werden um die gewünschte Gebädekubatur zu erhalten  
Um die Dachlandschaft gestalterisch homogen erscheinen zu lassen, sind Dachanschnitte und -aufbauten nur in WA 1 zulässig. Im WA 2 sind sie aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

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, Zisternen oder einem Mulden-Rigolen-System 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.

Das Niederschlagswasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Die Anlage von Retentionszisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse empfohlen. Bei Grundstücken, auf denen wegen geologischer Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des Bodens) keine Versickerung oder nur eine Teilversickerung möglich ist, kann ein separater Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.  
Zur Vermeidung überschlüssigen 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.

Stadt Leonberg  
Stadtplanungsabteilung, 16.11.2004

Hindermann

Geissel