

Bebauungsplan

M 1 : 500

"Brühl - 1. Änderung"

**mit Übernahme des Deckblatts
"Brühl - 2. Änderung"**

Bezugspläne: Bebauungsplan "Brühl";
rechtskräftig, seit dem 03.02.1994

Verfahrensvermerke:

Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

	1. Änderung	2. Änderung
am	30.09.2003	/ 05.10.2004

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

am	30.09.2003	/ 05.10.2004
----	-------------------	---------------------

Auslegung bekanntgemacht

am	30.10.2003	/ 28.10.2004
----	-------------------	---------------------

Öffentlich ausgelegt vom **10.11.2003 / 08.11.2004**

bis	11.12.2003	/ 10.12.2004
-----	-------------------	---------------------

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am	17.02.2004	/ 21.12.2004
----	-------------------	---------------------

Bekanntmachung und in Kraft getreten

am	13.05.2004	/ 10.01.2005
----	-------------------	---------------------

Ausgefertigt:

Leonberg, den

	18.02.2004	/ 22.12.2004
--	-------------------	---------------------

gez.
Inge Horn
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den Teilbereich des o.a. Bezugsplans.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G.B.I.S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Gefertigt:

Stuttgart, den 05.09.2003

vermessungstechnische
Bearbeitung:

städtebauliche
Bearbeitung:

Aufgestellt:

Leonberg, den 05.09.2003

gez.
Inge Horn

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)

WA

Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 4 (§ 4 BauNVO)

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.

0.3 ; 0.35 ; 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0.6; 0.7; 0.8; 1.0 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

HbA Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

EFH - Erdgeschossrohfußbodenhöhe

TH - Traufhöhe als Höchstmaß

OK - Dachoberkante als Höchstmaß (oberste Höhe des Daches)

OK_{Ga-u} - oberste Begrenzung der Garagen (Ga -u)

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

o

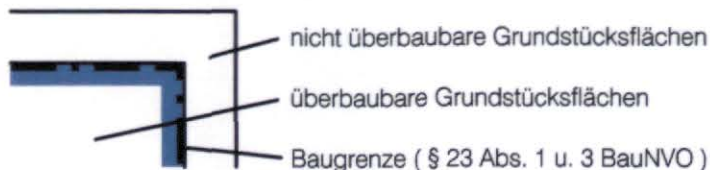
offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)



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



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenfläche

Gehwegfläche

öffentliche Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Mischverkehrsfläche

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche



Ein- und Ausfahrt zur Ga -u (als Hinweis)

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Umspannstation

Aufstellung von Rohstoffcontainern

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



öffentliche Grünfläche

- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



gr

Gehrecht zu Gunsten der Angrenzer Flst.Nr. 70/52

lr

Leitungsrecht zu Gunsten der Angrenzer Flst.Nr. 70/52

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Ga -u

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

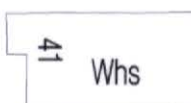
SD	Satteldach
TD	Tonnendach
DN	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	GFZ
Bauweise	DF, DN

Allgemeine Planzeichen:

(398,6)	gemessene Höhen ü. NN
404,56	festgelegte Höhe ü. NN
≦	kleiner gleich (Höchstmaß)



bestehende Gebäude

Stand der Planunterlagen

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster entspricht dem Stand vom Juli 2003.

TEXTTEIL

- planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO -

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist nur die Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a) Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH)

Die Höhenangaben des Erdgeschossrohfußbodens sind als Höchstmaße im Normalnullsystem (Neues System) festgesetzt.

b) Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

TH = Traufhöhen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe

c) Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK = Oberste Höhe des Daches über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe

OK_{Ga-u} = Höhe der obersten Begrenzung der Garagen (Ga -u) im Normalnullsystem (Neues System)

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

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



innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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

(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

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)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische Garagen sowie überdachte und offene Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf den dafür besonders festgesetzten Flächen zugelassen. Im Übrigen können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

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

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

8 **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

9 **Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche dient zur Aufstellung von Rohstoffcontainern zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe.

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

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche darf mit Wegen und Bepflanzungen sowie Geländemodellierungen gestaltet werden.

Kinderspielplatz:

Die ausgewiesene Grünfläche - Kinderspielplatz - dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel; Klettergerüsten usw.) Kindern.

Kleinkinderspielplatz:

Die ausgewiesene Grünfläche - Kleinkinderspielplatz - dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. Bänke, Sandkasten, Wippen, Schaukeln usw.) Kleinkindern.

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

gr, lr = Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer des Flurstücks 70/52.
Die Fläche ist mit einer Dienstbarkeit zu belasten

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

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

a) Pflanzgebote für Einzelbäume



Die festgesetzten Bäume sind - entsprechend der Darstellung im Lageplan - als hochstämmige, mittel- und großkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Der Stammumfang bei der Pflanzung muss mindestens 16 bis 18 cm betragen.

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

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg =

Bepflanzung der Grundstücke:

Je 100 m² unüberbautem Grundstücksanteil ist mindestens ein hochstämmiger Obst- bzw. Wildobstbaum oder ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Dabei werden die festgesetzten Einzelbäume (Textteil I, Nr. 12 a) angerechnet.

13 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), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,0 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 0,5 m zu dulden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

III. Hinweise

1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III A. *Dabei handelt es sich um das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet "Lettenbergquelle".*

2 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten.

3 Denkmalschutz

Bodenfunde

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. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

4 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

5 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollte jedoch wider Erwarten im Rahmen von Baumaßnahmen organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - zu benachrichtigen.

6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

TEXTTEIL

- örtliche Bauvorschriften nach LBO -

Rechtsgrundlagen der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich der "Satzung über die örtlichen Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

I. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungsvorschriften

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

1.1.1 Dachgestaltung

a) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

SD 1 = Es sind nur Satteldächer oder versetzte Satteldächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

TD = Es sind nur Tonnendächer zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen:

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

Angebaute oder in das Haupthaus einbezogene Garagen sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach herzustellen.

b) Dachdeckung

Bei Satteldächern ist nur Ziegeldeckung sowie Betondachstein in naturrotem oder rotbraunem Farbton zugelassen.

Die Dachdeckung der Tonnendächer ist nur mit blendfreien Materialien zulässig.

Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sowie Photovoltaik sind zulässig.

Bei **Doppelhäusern** und **Hausgruppen** sind die Art und die Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

c) Dachüberstände bzw. Dachvorsprünge

Dachüberstände des Hauptbaukörpers sind nur bis maximal 0,5 m zulässig.

d) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben (Dachaufbauten) und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

Auf der Dachfläche einer Gebäudeseite sind entweder nur Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder nur Dacheinschnitte zugelassen.

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben, Zwerchgiebel oder aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Zwischen ihnen muss jeweils mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- In den Baugebietsteilen WA 1 bis WA 3 muss der Abstand der Dachgaube, des Zwerchgiebels oder des Dacheinschnitts von der Giebelseite (Ortgang) mindestens 0,8 m betragen.
- Im Baugebietsteil WA 4 muss der Abstand der Dachgaube, des Zwerchgiebels oder des Dacheinschnitts von der Giebelseite (Ortgang) mindestens 1,5 m betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen. Fenster und Verglasungen werden von dieser Vorschrift nicht berührt.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung (siehe Nr. 1.1.3) der Fassade aufeinander abzustimmen.

1.1.3 Farbgestaltung

Die Außenflächen der Fassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen. Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

1.1.4 Gestaltung der Stellplätze

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

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

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig, wobei keine Kunststoff- und Maschendrahtzäune zugelassen sind.

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

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

II. Hinweise

1 Ordnungswidrigkeiten

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

2 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.