

Stadt Leonberg Bebauungsplan

"Neue Ramtel- / Heilbronner Straße Änderung im nördlichen Bereich"

Pl. Ber.05.03-2/1

M 1 : 500

**Bezugspläne: Neue Ramtel- / Heilbronner Straße
rechtskräftig: 18.03.1999**

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 28.10.2003

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

am 26.10.2004

Auslegung bekannt gemacht

am 28.10.2004

Öffentlich ausgelegt

vom 8.11.2004

bis 10.12.2004

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 21.06.2005

bekannt gemacht und in Kraft getreten

am 07.07.2005

Ausgefertigt:

Leonberg, den

22.06.2005

gez.: Inge Horn
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o.a. Bezugsplan

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617),
zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205),
zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)

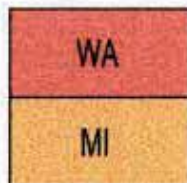
Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 19.10.2004 / 21.06.2005
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

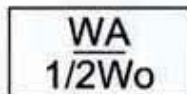
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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



Beschränkung auf 1 bzw. 2 Wohnungen (1/2 WO) pro Wohngebäude in den Baugebietsteilen WA1 und 2

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

0,35

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

HbA

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

EFH

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

TH

Traufhöhe als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß

OK 1

Dachoberkante als Mindest- und Höchstmaß (oberste Höhe des Daches)

OK 2

Dachoberkante als Höchstmaß (oberste Höhe des Daches)

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

o

Offene Bauweise: Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

a

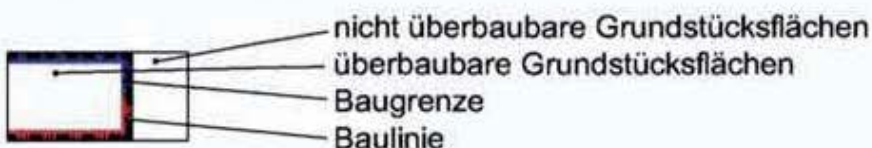
Abweichende Bauweise: Offene Bauweise mit einer Mindestlänge.

GL min.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

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

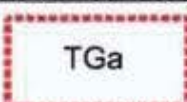


Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



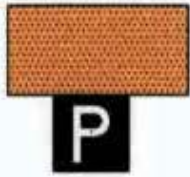
Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirsttrichtung

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



Garagen unterhalb der Geländeoberfläche

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



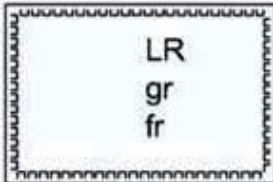
Straßenfläche / Geh- und Radweg

öffentl. Parkplätze

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

Zu- bzw. Ausfahrten, Einfahrtsbereiche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

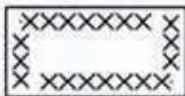


Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde

Gehrecht zu Gunsten der Angrenzer

Fahrrecht zu Gunsten der Angrenzer

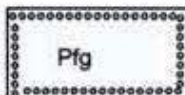
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und BauGB)



Festgesetzte Außenwandflächen, bei denen Vorkehrungen zum
Lärmschutz vorzusehen sind

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

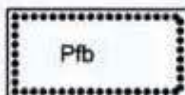


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

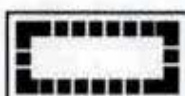


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern



Pflanzbindung für Einzelbäume

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung,
der Zahl der zulässigen Wohnungen sowie der Bauweise



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Dachformen
und Firrsthöhen

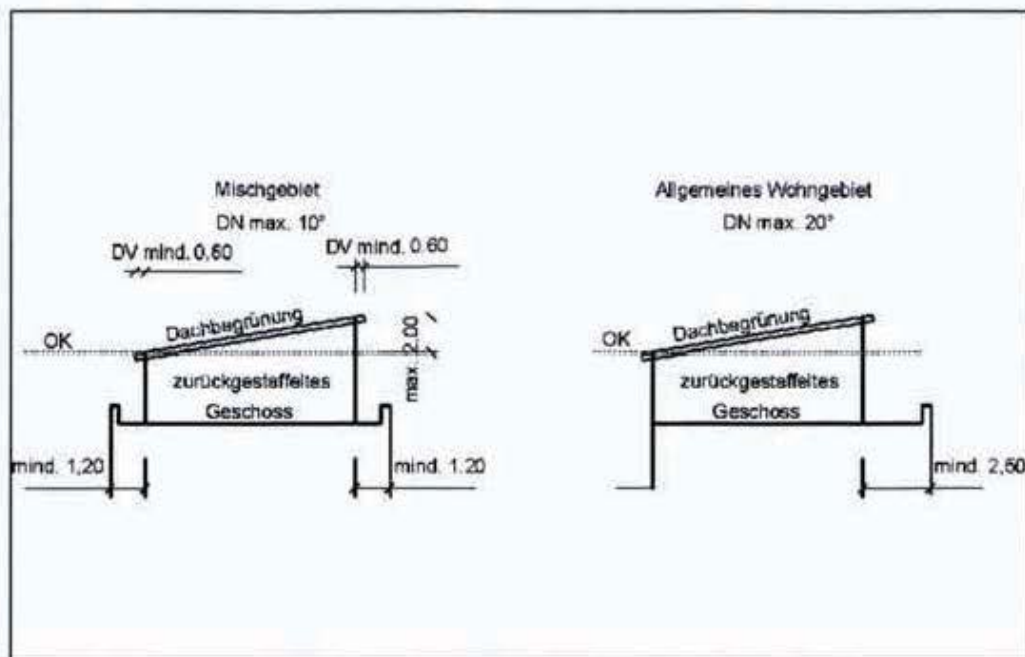
Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD	Satteldach
PD	Pulldach
FD	Flachdach



bestehende Gebäude

Schemazeichnung - unmaßstäblich -



**Die Deckblätter 1 und 2 vom 11.02.2005 sowie
die textlichen Ergänzungen sind in den Plan eingearbeitet.**

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 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 Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet ((MI) (§ 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

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

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

2.2.3 In den Baugebietsteilen MI ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO). Die Erhöhung ist auf maximal 0,3 der zulässigen Geschossfläche begrenzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

a) Erdgeschossfußbodenhöhen (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 Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

TH = Traufhöhen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe

c) Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Oberkante First festgelegt.

FH = max. 11,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bei Satteldächern

d) Dachoberkanten (OK1 + 2)

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

Mischgebiet (Flachdach / Pultdach)

OK1 = Oberste Höhe des Daches (Traufseite) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe

- a) Die Höhe der baulichen Anlagen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf 12,0 m nicht über- und 10,0 m nicht unterschreiten.

- b) Bei Pultdächern (PD1) darf die Oberkante des Pultes (First) maximal 2,0 m über der festgelegten Dachoberkante (OK) liegen.

- c) Notwendige technische Aufbauten sind bis zu 3,0 m oberhalb der festgesetzten Höhe (OK) zugelassen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

- siehe Schemaskizze zu den örtlichen Bauvorschriften, Textteil Punkt 1.1.1

Allgemeines Wohngebiet (Pultdach)

OK2 = Oberste Höhe des Daches (Traufseite) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe

- a) Eine Attika bis zu 1,0 m über der festgesetzten Höhe (OK) ist zugelassen.

- siehe Schemaskizze zu den örtlichen Bauvorschriften, Textteil Punkt 1.1.1

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone bzw. überbaubaren Grundstücksflächen.

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

GI min. = Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Mindestlänge entsprechend dem Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Baulinien

Die Festsetzungen der Baulinien gelten oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe laut Planeintrag. Eine Überschreitung der Baulinien von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Balkone etc.) über die festgelegte Baulinie bis max. 0,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baulinie überschreiten.

Baugrenzen

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe laut Planeintrag. Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Balkone etc.) über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenze überschreiten.

5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(entsprechend Festlegungen 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)
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf den dafür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Im Übrigen können sie ausnahmsweise zugelassen werden.
7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1/2 WO In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 + WA 2) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen wie folgt festgelegt:
Bei Einzel- und Doppelhäuser ist die max. Anzahl auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt; bei Hausgruppen (Reihenhäuser) ist die max. Anzahl auf 1 Wohnung pro Wohngebäude (Reihenhaus) beschränkt.
8. **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

9. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)
- 9.1 Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Baumstandorten kann beim Straßenbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.
10. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
lr Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
gr+fr Die ausgewiesene private Verkehrsfläche dient zur Erschließung der Tiefgaragen für das Mischgebiet und allgemeine Wohngebiet. Auf dieser Fläche gilt ein Geh- und Fahrrecht für die angrenzenden Misch- und allgemeinen Wohngebiete.
11. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 11.1 Kennzeichnung (§ 9 Abs. Abs. 5 BauGB)
Das ausgewiesene Mischgebiet und Teile des allgemeinen Wohngebiets werden als Fläche gekennzeichnet, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.
- 11.2 Objektbezogene Maßnahmen an den Gebäudefassaden
Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Verkehrslärm notwendig.
An den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Die gekennzeichneten Außenflächen der Gebäude entsprechen einem Lärmpegelbereich von III bis V (61 - 75 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel). Angesichts der Lärm- und Schadstoffbelastungen an den gekennzeichneten Seiten der 1. Gebäudereihe (Mischgebiet) sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, die sich zur straßenabgewandten Seite orientieren, in den Wohn- und Aufenthalts-räumen vorzusehen.
Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2003 und der ergänzenden Stellungnahme vom September 2004 wird verwiesen.
12. **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 12.1 Pflanzgebote für Einzelbäume
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind an dem im Plan eingezeichneten Stellen hochstämmige oder mehrstämmige Laubbäume zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 oder 3 mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Standorte können um bis zu 2 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

Entlang der Neuen Ramtelstraße sind im öffentlichen Raum drei Bäume aus der Pflanzliste 1, vorzugsweise Spitzahorn zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

Pfg1 = Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pfg2 = Gestaltung des privaten Wasserbeckens

Das im Plan dargestellte Wasserbecken ist in naturnaher Bauweise zu erstellen und mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu begrünen. Um den Bodenschluss zu gewährleisten soll eine Abdichtung mit einem Lehm- oder Tonschlag vorgesehen werden. Die Pflanzliste 4 enthält eine Auswahl standortgerechter heimischer Stauden und Gehölze, die für eine ansprechende Gestaltung des Wasserbeckens verwendet werden sollen.

Dachbegrünung

Im Bereich der Flachdächer (FD) und flach geneigten Dachflächen (PD - Pultdächer) sind mind. 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

12.2 Pflanzbindungen für Einzelbäume

Die im Plan auf den privaten Flächen ausgewiesenen Baumgruppen aus drei Hainbuchen sowie aus japanischem Ahorn sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch heimische, standortgerechte Hochstämme, der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Die Baumreihe aus Spitzahorn entlang der Neuen Ramtelstraße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch heimische, standortgerechte Hochstämme, der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Flächenhafte Pflanzbindungen

Pfb1 = Die Baumheckenreihen am Rande des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher sind durch heimische, standortgerechte Hochstämme, Heister oder Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

Auf die Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan des Büros Schmid - Treiber - Partner vom 11.10.2004 wird verwiesen.

13. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) sowie für Stützmauern werden entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan als Bestandteil der Verkehrsanlagen festgesetzt. Hinter den Stützmauern wird eine Fläche auf den angrenzenden privaten Grundstücken mit einer Breite, die der Höhe der Stützmauer (gemessen vom Fundament bis zur Krone) entspricht, jedoch mindestens 2,0 m beträgt, für erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) und als notwendige Arbeitsflächen festgesetzt.

Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,0 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 und Tiefe von je 0,50 m zu dulden.

II. Hinweise

1. **Wasserwirtschaft**

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist dies der Unteren Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt) anzuzeigen. Gegebenenfalls muss zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

2. **Bodenschutz / Altlasten**



Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundwasser mit LCKW verunreinigt ist. Wenn hydrogeologische Erkundungen durchgeführt werden, ist das Grundwasser auch auf LCKW zu untersuchen. Sollten hierbei Grundwasser-
verunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Böblingen -
Wasserwirtschaftsamt zu informieren. Zeitweilige Grundwasserhaltungen während der Bauphase sind erlaubnispflichtig und es sind ggf. entsprechende Maßnahmen zur Abreinigung des Grundwassers zu treffen.

Sollte wiedererwarten im Rahmen von Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Aushubmaterial angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3. **Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

4. **Luftschadstoffe**

Der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nach der 22. BImSchV für die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO_2) wird an der Neuen Ramtelstraße und an den dahinter liegenden Gebäuden im Jahr 2005 eingehalten. Nach dem derzeitigen Stand des Wissens ist im Jahr 2010 eine Überschreitung des Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an den Frontgebäuden möglich. Es wird deshalb empfohlen im Jahr 2010 eine neue Berechnung, unter Berücksichtigung der neuen Verkehrsmengen und den technischen Voraussetzungen, durchzuführen.

Bei Benzol und Ruß werden die Grenzwerte für den Jahresmittelwert ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$) deutlich unterschritten. Auch für das Jahr 2010 bestehen trotz des stark verringerten Grenzwertes bei Benzol ($5 \mu\text{g}/\text{m}^3$) keine Befürchtungen für Grenzwertüberschreitungen.

Auch bei PM_{10} -Partikeln wird der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unterschritten.

Durch Belüftungs- bzw. Klimaanlage mit Luftansaugung auf der Rückseite der Gebäude kann eine akzeptable Luftsituation in den Innenräumen erreicht werden.

5. **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.

6. **Energiegewinnung**

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



Hiervon ausgenommen sind Erdwärmesondenanlagen deren Zulässigkeit im Einzelfall geprüft werden muss. Erdwärmesonden sind rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesonden durch das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt begonnen werden.

7. **Grundwasser**



Das Bebauungsplangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

I. Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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

1. Gestaltungsvorschriften

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

1.1.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

(Festsetzungen für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)
Hauptgebäude

FD/PD1= Mischgebiet (MI)

Es sind nur Flachdächer sowie flachgeneigte Dachflächen (Pulldächer) mit einer max. Dachneigung bis 10° zulässig.

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

Die Gestaltung des obersten Geschosses und des Daches ist als Richtlinie in der Schemazeichnung dargestellt. Die Dachflächen sind entsprechend Textteil Nr. I.12.1 - Dachbegrünung (planungsrechtliche Festlegung) zu begrünen.

Gestaltung des obersten Geschosses

Das jeweils oberste Geschoss des Hauptbaukörpers ist um mindestens 1,2 m von den Außenseiten des darunter liegenden Geschosses zurückzustaffeln.

PD2= Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es sind Pulldächer (flachgeneigte Dachflächen) mit einer max. Dachneigung bis 20° zulässig.

Die Gestaltung des obersten Geschosses und des Daches ist als Richtlinie in der Schemazeichnung dargestellt. Die Dachflächen sind entsprechend Textteil Nr. I.12.1 - Dachbegrünung (planungsrechtliche Festlegung) zu begrünen.

Gestaltung des obersten Geschosses

Das jeweils oberste Geschoss des Hauptbaukörpers ist auf der Firstseite um mindestens 2,5 m von der Außenseite des darunter liegenden Geschosses zurückzustaffeln.

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Fachform 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 rotbraunen Farbton zugelassen.

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) **Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Satteldächern und nur bis zu einer Länge von max. 40 % der Länge des Hauptdaches zulässig. Auf jeder Dachflächen- und -seite sind entweder nur Dacheinschnitte oder nur Dachaufbauten zulässig.

1.1.2 Farbgestaltung und Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

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

Die Fassadengestaltung mit Glaselementen ist zugelassen.

1.1.3 Gestaltung der nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Grundstücksflächen

Die nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Anteile der Grundstücke sollen gärtnerisch angelegt werden.

Der zentrale kleine Platz, gefasst durch 6 Baumpflanzungen, die Wege und Terrassen auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster o. ä.) oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

- 1.2 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.
Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der festgesetzten Traufhöhen bzw. unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten (OK) angebracht oder erstellt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Wechsel- und Lauflicht), Lichtwerbung in grellen Farben sowie Großflächenwerbung mit Schrifthöhen über 40 cm Höhe sind nicht zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Leuchtstärke so zu begrenzen, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.
Einzelne aufgestellte Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe der angrenzenden festgelegten Höhe TH bzw. OK zugelassen.
- 1.3 **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne bzw. Parabolantenne zulässig.
- 1.4 **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.
- 1.5. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Um die Abwasseranlagen zu entlasten, ist nicht oder nur gering verschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer, Hofräume, Zufahrten) auf den privaten Grundstücken zu sammeln und einer Versickerung, Verdunstung oder Wiederverwendung zuzuführen. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung zu behandeln.
Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.
Aufgrund eventueller Einstauungen durch die Versickerung sind die Untergeschosse der neu zu errichtenden Gebäude wasserdicht auszuführen.
Ausnahmen
1. Bei bebauten Grundstücken ist für die bestehenden Gebäude die direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal zugelassen.
2. Für neu zu bebauende Grundstücke und Neubauten kann die direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal zugelassen werden, wenn der Bau von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen aufgrund der Bodenverhältnisse oder topografischen Gegebenheiten wirtschaftlich nicht zumutbar oder technisch nicht sinnvoll ist.

II. Hinweise

1. **Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.