

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02.09-2/2

Bebauungsplan

M 1 : 500

Untere Burghalde

Änderung im Bereich der Flurstücke

134/4, 137/8, 137/9, 137/10 und 137/14

Bezugsplan: Untere Burghalde
Inkr.: 15.02.1985

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>08.04.2003</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>08.04.2003</u>
Auslegung bekanntgemacht	am	<u>16.04.2003</u>
Öffentlich ausgelegt vom <u>28.04.2003</u>	bis	<u>30.05.2003</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>01.07.2003</u>
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	<u>23.10.2003</u>
Ausgefertigt	Leonberg, den	<u>02.07.2003</u>

gez. Inge Horn
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

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. 760)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 20.03.2003

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung
gez. Rohwer

ZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2 WO

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

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

0,3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

TH

Traufhöhe als Höchstmaß

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

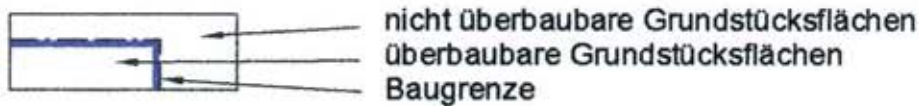


Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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



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



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

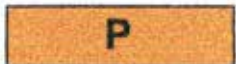
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Mischverkehrsfläche -

Öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg



Private Verkehrsfläche



MH max. 1,0 m

Stützmauer mit max. Höhe (MH max.)

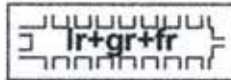


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



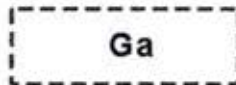
Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

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



Leitungs-, Geh- und Fahrrecht

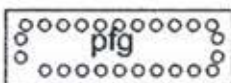
Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Garagen

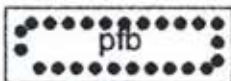
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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



Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

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



Pflanzbindung für Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen



Pflanzbindung für Einzelbäume

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD

Satteldach

DN von 20° bis 30°

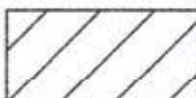
Dachneigung von 20° bis 30°

404,100

bestehende Straßenhöhen

(391,44)

geplante Straßenhöhen



bestehende Gebäude

TEXTTEIL

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 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 Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Hinweis: Beschränkung der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (siehe Nr. I.7 des Textteils).

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

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

Traufhöhe (TH)

Es gilt folgende Traufhöhenbegrenzung (gemessen vom festgelegten Gelände an der Bergseite bzw. Talseite bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut):

TH= bergseitig max. 4,00 m
talseitig max. 6,00 m

Das festgelegte Gelände darf nicht mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Entsprechend Festlegung im Lageplan.

Baugrenzen

Die Gebäude sind mit Ausnahme von Garagen innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden, wobei die Summe der Vorbauten nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten darf. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirsttrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)
Entlang der Unteren Burghalde sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
Im übrigen Plangebiet sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Jedoch sind pro Gebäude nur max. 2 einzel und direkt anfahrbare Garagen oder Stellplätze zulässig. Sollen mehr als 2 Garagen oder Stellplätze angelegt werden, so dürfen diese nur über eine gemeinsame Zufahrt von max. 6,00 m Breite anfahrbar sein.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.
Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.
7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 WO** Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.
8. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)
- 8.1 Mischverkehrsflächen:
Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen gestaltet werden.
- 8.2 Verkehrsgrünflächen
Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

8.3 Zufahrtsverbot

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

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

lr Die ausgewiesene private Verkehrsfläche 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 Private Verkehrsfläche

Die ausgewiesene private Verkehrsfläche dient zur Erschließung der westlichen Teile der angrenzenden Grundstücke Untere Burggasse 40 (Flst.-Nr. 137/9), 42 (Flst.-Nr. 137/8), 44 (Flst.-Nr. 137/14) und Seestraße 33 (Flst.-Nr. 134/4). Auf dieser Fläche gilt ein Geh- und Fahrrecht (gr und fr) für die hier aufgeführten Grundstücke. Die privaten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen, Rasenpflaster) herzustellen.

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

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

10.1.1 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die ausgewiesenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Empfohlen werden: Feldahorn, Hainbuche, Glockenapfel, etc..

10.1.2 Flächenhafte Pflanzbindungen

- pfb 1** Auf den ausgewiesenen Flächen sind die freiwachsenden Hecken aus überwiegend heimischen standortgerechten Laubgehölzen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher sind durch standortgerechte Heister oder Sträucher zu ersetzen. Empfohlen werden: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn etc.. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für Pflanzbindungen (pfb 1) sind Zufahrten und Wege in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.
- pfb 2** Auf der ausgewiesenen Fläche ist die Baumgruppe aus Hainbuchen und Bergahornen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher und Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Empfohlen werden: Feldahorn, Bergahorn, Weißdorn, Hainbuche, etc..

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

10.2.1 Pflanzgebote für Sträucher und sonstige Bepflanzungen

- pfg** An den festgesetzten Stellen sind freiwachsende Hecken mit einer Breite von 2,50 m aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlen werden: roter Hartriegel, Hasel, Liguster, etc.. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für Pflanzgebote (pfg) sind Zufahrten und Wege in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

10.2.2 Pflanzgebote für Einzelbäume

Für jedes neue Wohngebäude ist ein einheimischer großkroniger Obsthochstamm oder Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu unterhalten. Empfohlen werden: Feldahorn, Boskoop, Glockenapfel, etc..

Hinweise:

— Auf das Gutachten „Grünordnerischer Beitrag und Eingriffs-Ausgleich-Bilanz“ zum Bebauungsplan „Untere Burghalde, Änderung im Bereich der Flurstücke 134/4, 137/8, 137/9, 137/10 und 137/14“ vom 14.03.2003 (insb. die Pflanzlisten 1 – 5) durch das Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner wird hingewiesen.

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

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, 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 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 von 0,50 m zu dulden.

12. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

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

Dachform, Dachneigung

SD	Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer und einhüftige Dächer mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen werden.
Garagen	Garagen und überdeckte Stellplätze sind in Dachform und Dachneigung dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Darüber hinaus können sie mit einem begrünten Flachdach erstellt werden.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

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

2. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc.) herzustellen.

3. **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)**

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer, Hofräume, Zufahrten) auf privaten Grundstücken ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu sammeln oder über Versickerungsmulden oder einem Mulden-Rigolen-System zu versickern.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden, Rigolen oder Sickerschächten aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse möglich ist. Die Versickerung erfolgt über eine oder mehrere Mulden mit bewachsener Bodenzone von mindestens 30 cm Stärke in das Grundwasser. Ausnahmsweise kann bei ungünstigen Untergrundverhältnissen das Niederschlagswasser auch über Mulden-Rigolen-Elemente gepuffert, teilweise versickert und gedrosselt über einen Schacht mit Notüberlauf dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Größe und Lage der Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ingenieurmäßig zu bemessen.

Aufgrund eventueller Einstauungen durch die Versickerung sind die Untergeschosse der neu zu errichtenden Gebäude wasserdicht auszuführen. Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung zu behandeln, um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

4. **Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 LBO)**

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Baugrundstücke zur Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden. Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind flache Böschungen anzulegen. Die Aufschüttungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen.

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - anzuzeigen. Gegebenenfalls muss zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

2. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

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. 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. Ordnungswidrigkeiten

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