



# Bebauungsplan

# M 1:500

## "Gartenstraße zwischen Magstadter Str. u. Rosengartenstr."

Bezugspläne: Bebauungsplan: "Südlich der Gartenstr."  
rechtskräftig seit 03.01.1991

### Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
beschlossen

am 01.10.1996

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

am 01.10.1996

Auslegung bekanntgemacht

am 31.10.1996

Öffentlich ausgelegt vom 11.11.1996

bis 12.12.1996

Als Satzung gem. § 10 BauGB  
vom Gemeinderat beschlossen

am 13.05.1997

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

vom \_\_\_\_\_

Bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 17.07.1997

Ausgefertigt: Leonberg, den

14.05.1997

Dr. Hassler Schultheiß  
Bürgermeister 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 V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 ( GBl.S.617 )

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Gefertigt:  
Stuttgart, den 23.09.1996

Aufgestellt:  
Leonberg, den 23.09.96

 *Alfred Hils*  
**Dipl.-Ing. Alfred Hils**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Beratender Ingenieur  
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Heusteigstraße 28 - 70180 Stuttgart  
Tel: Nr. 0711/210010 - Fax Nr. 0711/2100111

Stadtplanungsabteilung

## ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, 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	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WB	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	<u>Festsetzung zur Bestandssicherung</u> (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
MI	Bestehendes Betriebsgrundstück, für das Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen sind.

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

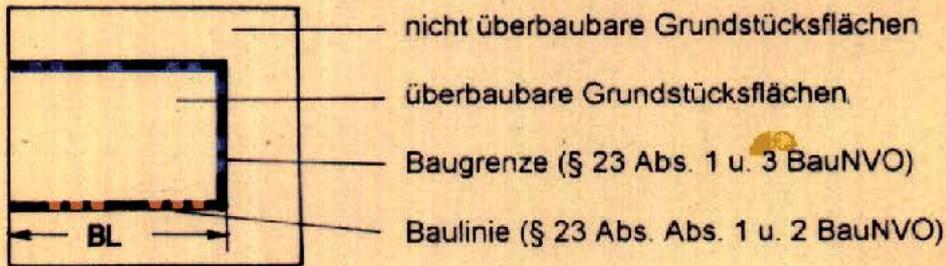
Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 u. 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)
II	- als Höchstmaß
II (I+ID)	- als Höchstmaß (das unter dem obersten Geschoß
III (II+ID)	angeordnete Vollgeschos (ID) muß im Dachraum liegen)
	Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
TH	- Traufhöhe als Höchstmaß (m ü. EFH)
FH	- Firsthöhe als Höchstmaß (m ü. NN)

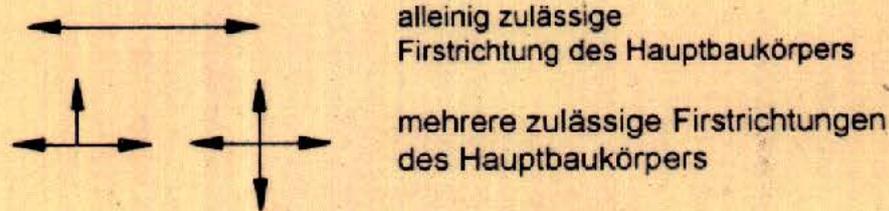
### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

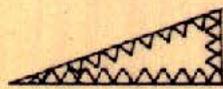
### Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 23 BauNVO)



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

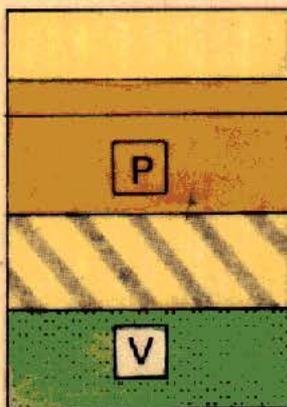


Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtfelder für den Straßenverkehr

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



Straßenfläche

Gehwegfläche oder Fahr- und Fußweg

öffentliche Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- Mischverkehrsfläche

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

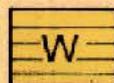


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

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



Umspannstation



Aufstellung von Wertstoffcontainern

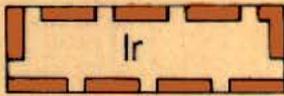
Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche

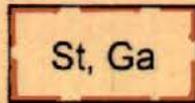
- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

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



Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit  
(Stadt Leonberg)

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



Stellplätze und Garagen (als unverbindliche Richtlinie)

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



Pflanzgebot für Einzelbäume

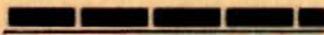


Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen



Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der  
Art der baulichen Nutzung, der Grund- und  
Geschößflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der  
Höhe baulicher Anlagen, der Stellung baulicher Anlagen  
sowie unterschiedliche Dachneigungen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
GT	Gebäudetiefe

## Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, HbA
GRZ	GFZ
Bauweise	DF, DN

## Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Denkmalschutz:

**D**

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 2 Denkmalschutzgesetz)

### Allgemeine Planzeichen:

431,6	gemessene Höhen ü. NN
(431,6)	festgelegte Höhe ü. NN
$\leq$	kleiner gleich (Höchstmaß)

# 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 und WA 4 ) ( § 4 BauNVO )**

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

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

#### **1.2 Besondere Wohngebiete ( WB ) ( § 4a BauNVO )**

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig ( § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ).

#### **1.3 Mischgebiete ( MI 1 und MI 2 ) ( § 6 BauNVO )**

In den festgesetzten Mischgebieten 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 ).

#### **Festsetzungen zur Bestandssicherung ( § 1 Abs. 10 BauNVO )**

Für den im Baugebietsteil bestehenden Schreinereibetrieb auf Flst 740/ 2 mit den Gebäuden Christian - Wagner - Str.19 sind im Rahmen des Bestandsschutzes im Sinne des § 34 BauGB Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig.

Erweiterungen und Änderungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dadurch die Immissionsverhältnisse nicht verschlechtern.

### **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: a) Die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO kann im festgesetzten besonderen Wohngebiet ( WB ) und im festgesetzten Mischgebiet MI 2 ausnahmsweise um 0,2 auf 0,8 erhöht werden, wenn dies städtebaulich zur Einfügung in das Straßen- und Ortsbild geboten ist.

b) Eine zusätzliche Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche gegenüber der in § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung um bis zu 50 % der festgesetzten Grundfläche kann ausnahmsweise in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 zugelassen werden. Diese zusätzliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 0,2 auf 0,8 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 ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bedingt ist und diese Tiefgaragen mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und sonstigen Anlagen mit Erde eingedeckt und begrünt sind oder die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gering sind (§19 Abs. 4 BauNVO).

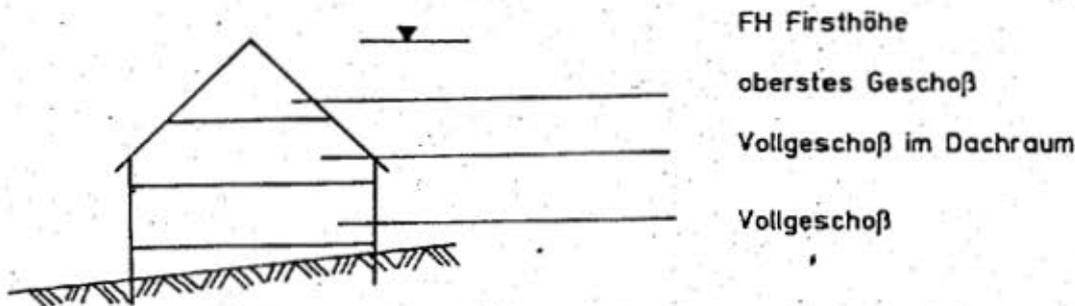
2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche ( § 20 BauNVO )  
( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

- a. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ( Untergeschosse und oberste Geschosse ) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen ( § 20 Abs. 3 BauNVO ).
- b. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben in allen Baugebietsteilen die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt ( § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ).
- c. In den Baugebietsteilen WA 3 und Wa 4 sowie MI 1 und MI 2 ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ( § 21a Abs. 5 BauNVO ).  
Die Erhöhung ist auf maximal 0,25 der zulässigen Geschoßfläche begrenzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse ( z ) ( §§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO )  
( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

Die eingetragene Zahl der zulässigen Vollgeschosse ( z ) ist als Höchstgrenze festgesetzt und wird wie folgt festgelegt.

- a) Festlegung mit einem Vollgeschoß im Dachraum  $z = II ( I + ID )$  bzw.  $z = III ( II + ID )$   
Die Zahl der Vollgeschosse wird durch nachstehenden Schemaschnitt festgelegt:



Das unter dem obersten Geschöß ( § 2 Abs. 6 LBO ) angeordnete Vollgeschoß muß im Dachraum liegen.

- b) Festlegung von Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes  $z = II$   
Die Vollgeschosse liegen unterhalb des Dachraumes. Im Dachraum darf kein weiteres Vollgeschoß liegen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen ( HbA ) ( §§ 16 und 18 BauNVO )  
( siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen )

a) Traufhöhen ( TH )

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

$TH =$  Traufhöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe ( m ü. EFH ).

b) Firsthöhen ( FH )

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

$FH =$  Firsthöhen im Normalnullsystem ( Neues System , m ü. NN )

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

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

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

Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO ) ab, als die Gebäudelänge der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen auf maximal 20 m begrenzt ist.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO )  
( entsprechend Festlegung im Lageplan )
- 4.1 **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 Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.  
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- 4.2 **Baulinien** ( § 23 Abs. 2 BauNVO )  
Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.  
Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise in geringem Ausmaß bis max. 1,0 m Tiefe auf 3,0 m Länge je Gebäude zugelassen werden.
5. **Stellung baulicher Anlagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )  
Die im Lageplan zeichnerisch festgelegten Stellungen baulicher Anlagen ( Firstrichtungen ) sind für den Hauptbaukörper maßgebend.
6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO )  
Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.  
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist. ( § 12 Abs. 6 BauNVO )  
Soweit Stellplätze im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt sind, gilt diese Darstellung als unverbindliche Richtlinie für ihre Herstellung.
7. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )  
Sichtfelder: Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ( wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Benutzung als Stellplatz u.s.w. ) mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrhahnoberkante freizuhalten.
8. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )  
( siehe Festlegung im Lageplan )  
Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.
9. **Flächen für die Abfallentsorgung ( W )** ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB )  
Die festgelegte Fläche dient zur Aufstellung von Wertstoffcontainern für die Sammlung wiederverwertbarer Stoffe und Materialien.
10. **Öffentliche Grünflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )  
**Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz:**  
Die ausgewiesene Grünfläche -Kinderspielplatz- dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten ( z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel u.s.w. ) Kleinkindern und Kindern und kann mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.

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

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

Von der im Lageplan dargestellten Lage der Leitungsrechte ( lr ) darf beim Leitungsbau in geringem Umfang abgewichen werden.

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

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

a. **Pflanzgebote für Einzelbäume**



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.

b. **Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen**

**pfg 1 =** Die Fläche ist mit landschaftstypischen Sträuchern und Stauden dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.

**pfg 2 =** Die Fläche ist mit heimischen Gehölzen ( Sträuchern und Laubbäumen ) zu bepflanzen und so zu erhalten.

12.2 **Pflanzbindung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB )

**Pflanzbindung für Einzelbäume**



Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

Weiterhin wird auf die Baumschutzverordnung vom 24. 12. 1992 verwiesen.

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 ), 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 ( § 9 Abs. 4 BauGB, § 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 ) (Entsprechend Eintrag im Lageplan)

##### Hauptgebäude:

**SD =** Es sind nur Satteldächer mit der im Lageplan ( Nutzungsschablone ) eingetragenen Dachneigung zulässig.  
Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen werden.

##### Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

#### b. Dachdeckung

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem sowie Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.  
Die Installation von Systemen zu Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

#### c. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur in der unteren Ebene des Daches, bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.  
Die Summe der Breiten der Dachgauben und Dacheinschnitte darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.

##### Dachaufbauten:

Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- zwischen den einzelnen Dachgauben untereinander und zu Dacheinschnitten muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite ( Organg ) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

##### Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite ( Organg ) muß mindestens 1,0 m betragen.
- Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.

##### Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel sind zusätzlich neben Dachgauben und Dacheinschnitten zugelassen, jedoch nur soweit die Summe aller Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln nicht mehr als 50% der jeweiligen Dachlänge beträgt.

##### Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind ( auch oberhalb von Dachgauben und Dacheinschnitten ) mit nachstehenden Einschränkungen zugelassen:

- die Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche bis zu 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen.
- in der unteren Reihe darf die Summe aller Breiten von Dachfenstern, Gauben und Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln höchstens 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen.
- in der oberen Reihe darf die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster höchstens 25 % der jeweiligen Dachlänge betragen.
- die Dachflächenfenster einer Dachfläche müssen untereinander gleichartig ausgeführt und gestaltet sein.

### 1.1.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden. Sockelflächen dürfen auch mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden. Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

### 1.1.3 Gebäudetiefe

**GT =** Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist im Baugebietsteil WA 1 auf 12,0 m als Höchstmaß beschränkt.

### 1.2 Werbeanlagen ( § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO )

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe 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. Zulässig sind hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge bis zu einer Höhe von 40 cm oder angeleuchtete handwerklich gestaltete Schilder, die als Ausleger senkrecht zur Fassade hängen

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

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als lebende Einfriedigungen (einheimische Gehölze, eventuell mit eingezogenem Drahtzaun) oder als senkrecht strukturierter Holzzaun mit Natursteinmauersockel (Höhe max. 0,3 m) zulässig. Die Höhen jeglicher Einfriedigungen sind auf 1,0 m begrenzt.

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

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

### 1.6 Abstandsflächen ( § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO )

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Baugebietsteilen des besonderen Wohngebietes **WB** und des Mischgebietes **MI 2** zur Gestaltung des Straßenbildes und zur Wahrung der besonderen Verhältnisse und Eigenart der Gebiete geringere Abstandsflächen als die nach § 5 Abs. 4 und Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind deshalb Abstandsflächen entsprechend den vorhandenen Traufgassen und Traufwinkeln sowie der vorhandenen Abstandsflächen zuzulassen, wenn dies zur Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes städtebaulich geboten ist.

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

### Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

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

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

## IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz  
Ständig fließende Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.  
Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist neben dem Baugenehmigungsverfahren zusätzlich ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
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. Nutzung von Dachflächenwasser  
Das Sammeln und Nutzen von Dachflächenwasser ist erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind entsprechende Anlagen zulässig.
8. Stellplätze ( Stellplatzsatzung )  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Stellplatzsatzung erlassen. Diese Stellplatzsatzung gilt unberührt neben diesem Bebauungsplan.
9. Ordnungswidrigkeiten  
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ( § 74 LBO ) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.