

**Stadt Leonberg
Bebauungsplan
„Krähwinkel-Nord“**

Pl. Ber. 05.01–11

M 1 : 500

Bezugsplan:

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>24.10.2006</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>24.10.2006</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>30.11.2006</u>
Öffentlich ausgelegt vom	<u>11.12.2006</u> bis	<u>12.01.2007</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>24.04.2007</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>02.10.2008</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den	<u>25.04.2007</u>

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
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)
sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Leonberg, den 29.09.2006/ 25.04.2007 Aufgestellt:
Gefertigt:

Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
z. B. 0,25	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§ 17 (1), § 19 BauNVO
z. B. 	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	§ 17 (1), § 20 BauNVO
TH _{max}	Traufhöhe als Höchstmaß	
FH _{max}	Firsthöhe als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse	
	<u>Bauweise, Baugrenze</u>	§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser	
	Einzelhäuser	

Nutzungsschablone (Füllschema:)

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Zahl der Vollgeschosse
<u>Grundflächenzahl</u>	Traufhöhe als Höchstmaß
<u>Bauweise</u>	Firsthöhe als Höchstmaß
<u>Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
	<u>Dachform / Dachneigung</u>

	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fahrbahnen	
	Gehwege / Radwege	
	Flächen mit gemischtem Verkehr (Fahr- und Fußgängerverkehr)	
	Privatweg	
	Öffentliche Parkfläche	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Verkehrsbegleitgrün	
	Stützmauer	

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) 14 BauGB



Standorte für Abfall



Standort für Elektrizität

Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Maßnahmen (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 15 u. 25 BauGB



Pfg1, Pflanzgebot für Einzelbäume

§ 9 (1) 25b BauGB



Pfb1, Pflanzbindung, gem. Textteil

Flächen von Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB



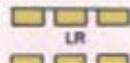
Flächen die ausschließlich Garagen / erdüberdeckten Garagen vorbehalten sind



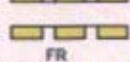
Flächen die ausschließlich Stellplätzen / überdachten Stellplätzen vorbehalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB



Leitungsrecht



Geh- und Fahrrecht

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, z. B. Maß der baulichen Nutzung



Stellung baulicher Anlagen
Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen)
siehe Textteil

SD, vSD

Satteldach, versetztes Satteldach

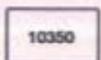
z. B. 30°-40°

Dachneigung (Altgrad)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer

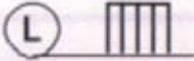


vorhandene Bebauung

02.8 197.20)

geplante Strassenhöhe

projektierte Grundstücksgrenze (unverbindlicher Neuordnungsvorschlag)



Landschaftsschutzgebiet

Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten BDA, Stadtplaner und beratende Ingenieure BDB

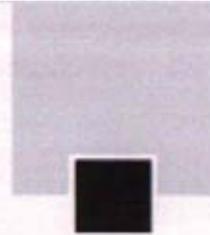
Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung,
Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

e-mail: mailbox@KMBonline.de

K M B



A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß §9 BauGB und BauNVO

A. 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I., S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

§§ 1-3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07. 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

A.2 Allgemeine Angaben

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat den Bebauungsplan „Krähwinkel-Nord“ am 24.10.2006 in einer veränderten Abgrenzung erneut zur Aufstellung beschlossen.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes „Krähwinkel-Nord“ orientiert sich an der Abgrenzung bestehender angrenzender Bebauungspläne.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

Zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie das Wohnen nicht störende Handwerkerbetriebe.

Nicht zulässig: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß §1 (6) 1 BauNVO sind die übrigen Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

A.3.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten ist pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§19 BauNVO)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des §14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um maximal 50 % überschritten werden.

A.3.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§19 BauNVO)

maximale Geschossflächenzahl siehe Planeinschriebe.

A.3.2.3 Höhenlage (§§16 und 18 BauNVO i.V.m. § 10 LBO)

Höhenlage für die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die eingetragene EFH als NN-Höhe ist eine Obergrenze. Niedriger kann gebaut werden.

Bei Abweichungen nach unten ist vom Architekten nachzuweisen, dass die Entwässerung – im Hinblick auf die Kanalsohle – möglich ist.

A.3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§16 und 18 BauNVO)

Firsthöhe: Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Firsthöhe - gemessen ab festgesetzter EFH - begrenzt.

Traufhöhe: Siehe Planeinschrieb. Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

A.3.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Gebäudefassade betragen.

A.3.2.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt

A.3.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. §22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Siehe Planeinschrieb.

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung und die Gebäudehaupttrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.5 Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen , Überdachte Stellplätze, Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB u. §§12 + 14 + 23 (5) BauNVO)

A.3.5.1 Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga). Flachdächer sind extensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen (siehe B.1.1.2 und Pflanzliste 6) Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.

Auf den mit Ga/ü bezeichneten Flächen sind die Garagen erdüberdeckt zu erstellen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen (siehe B.1.1.2; keine Pflanzvorgabe). Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.

A.3.5.2 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, im Anschluss an die öffentliche Straßenfläche bis zu einer Tiefe von 5,0 m sowie auf den mit Ga und Stü bezeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotter) hergestellt werden.

A.3.5.3 Nebengebäude (Geschirrhütten)

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur Geschirrhütten zugelassen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 cbm umbautem Raum nicht überschreiten. Pro Grundstück ist maximal eine Geschirrhütte, nicht jedoch in den privaten Grünflächen zulässig.

A.3.5.4 Sonstige Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind nicht zulässig.

A.3.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

A.3.7 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

Straßenfläche

Mischverkehrsfläche

Fußwege

Die Plandarstellung ist Richtlinie für die Ausführung.

A.3.8 Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

(siehe Planeinschrieb)

A.3.8.1 öffentliche Grünflächen

A.3.8.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebengebäude nicht zugelassen, ausgenommen Zugänge und Treppenanlagen sowie Stützmauern.

A.3.8.3 Verkehrsgrünflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen.

A.3.9 Sammel-Müllstandorte §9 (1) 14 BauGB)

Lage siehe Planeintrag.

A.3.10 Leitungsrecht / Geh- und Fahrrechte (§9 (1) 21 BauGB)

A.3.10.1 Leitungsrechte LR

Die im Plan dargestellten Leitungsrechte (LR) werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

A.3.10.2 Geh- und Fahrrechte FR

Die im Plan dargestellten Geh- und Fahrrechte (FR) dienen der Erschließung der angrenzenden Flurstücke und sind zu Gunsten dieser Flurstücke festzusetzen.

A.3.11 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

A.3.11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. §§ 5 (2) Nr.10 (4) und 9 (1) Nr.20,25 und (6) BauGB

Maßnahme M1:

Auf den gehölz- und bauwerksfreien Böschungsabschnitten entlang des Brombeerweges sind Feldhecken mit einzelnen integrierten Baumstandorten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 100 m Hecken-Länge sind zwei mittel- oder großkronige Bäume zu pflanzen.

Für die Anlage der Feldhecken sind standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten regionaler Provenienz zu verwenden. Für die Bepflanzung geeignete Baum- und Straucharten sind in den Pflanzenlisten 4 und 5 aufgeführt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Das bestehende Feldgehölz in diesem Bereich ist ebenso zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Bau einer Fußgängerbrücke im Rahmen der Überplanung der ehemaligen Autobahntrasse in der Maßnahmenfläche M1 ist zulässig, sofern in die geschützten Böschungsbereiche nicht eingegriffen wird.

A.3.11.2 Pflanzpflichten (§9 (1) 25 a, b BauGB)

Im Rahmen der Baugesuche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan einzureichen, der die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung nachweist.

A.3.11.3 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg1) - Einzelbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume regionaler Provenienz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind ausnahmsweise veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pflanzgebot 2 (Pfg2) - Innere Durchgrünung mit Bäumen (Baugrundstücke)

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum regionaler Provenienz oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bestehende hochstämmige Bäume können ausnahmsweise angerechnet werden, diese sind ebenso zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Pflanzgebot 3 (Pfg3) – (Private Grünflächen)

Pro angefangene 100 m² festgesetzte, private Grünfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum regionaler Provenienz oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Art des Baumes (Obst- oder sonstiger Laubbaum) ist an den umgebenden Bestand anzupassen. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzenliste 3 aufgeführt.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bestehende hochstämmige Bäume können ausnahmsweise angerechnet werden, diese sind ebenso zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste Nr. 3 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Pflanzenliste 1: Straßenbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20 cm

Zulässige Arten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Pflanzenliste 2: Laubbäume bzw. Obstbäume auf privaten Baugrundstücken

Pflanzgröße: Stammumfang Laubbäume mindestens 18-20 cm / Obstbäume als Hochstämme 18-20 cm

Zulässige Laubbaum-Arten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Zulässige Obstbaum-Arten (beliebige Sortenwahl):

Apfel, Birne, Mirabelle, Pflaume, Süßkirsche, Zwetschge

Pflanzenliste 3: Obstbäume bzw. Laubbäume für private Grünflächen

Pflanzgröße: Obstbäume als Hochstämme (Containerware) / Laubbäume mindestens als Heister 250-300 cm hoch

Zulässige Obstbaum-Arten (beliebige Sortenwahl):

Apfel, Birne, Mirabelle, Pflaume, Quitte, Süßkirsche, Zwetschge

Zulässige Laubbaum-Arten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Pflanzenliste 4: Feldhecken

Zulässige Straucharten:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn *Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Nicht zulässige Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Gehölze

Pflanzenliste 5: Feldgehölze

Zulässige Baumarten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Zulässige Straucharten:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn *Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Nicht geeignete Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Gehölze

Pflanzenliste 6 Extensive Dachbegrünung

Zulässige Pflanzen:

Weiße Fetthenne (*Sedum album*), Felsen-Fetthenne (*Sedum reflexum*), Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*), Echte Hauswurz (*Sempervivum tectorum*) u.ä.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Krähwinkel"

B.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (BGI. S. 582, ber. S. 698) geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

B.1.1.1 Hauptgebäude (Satteldach, versetztes Satteldach) siehe Planeintragung

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Direkt aneinander angrenzende Gebäude müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.

B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Ga, Stü) sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 8 cm starke Substratschicht anzulegen.

Erdüberdeckte Garagen (Ga/ü)

Bei erdüberdeckten Garagen sind mindestens 50 % der Wandflächen unterhalb des bestehenden Geländeniveaus zu erstellen, die Dächer sind intensiv zu begrünen.

Bei intensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 30 cm starke Humusschicht anzulegen.

Direkt aneinandergrenzende Garagen und/oder überdachte Stellplätze müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Sind Garagen und überdachte Stellplätze in das Hauptdach integriert oder grenzen direkt an dieses an, müssen sie die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden.

B.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten sowie Photovoltaik- und Solaranlagen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Blei sind unzulässig.

B.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen
- der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 0,7 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Die Traufe ist auf mindestens $\frac{3}{4}$ der Dachlänge einzuhalten.

B.1.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind an der Giebelseite nur bis 0,7 m (gemessen vom Hausgrund) zulässig.

B.1.5 Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen. Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

B.1.7 Nebengebäude

Seitenwände von Geschirrhütten sind nur aus natur belassenem oder lasiertem Holz zulässig.

B.2 Geländegestaltung (§74 (3) 1 LBO)

Geländemodellierungen als Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m sind ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung.

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Mauern und Stützmauern über 1,2 m Höhe entlang der Grundstücksgrenzen sind ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Einfriedungen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zugelassen. (Siehe C.8).

B.5 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

B.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zwingend notwendig. Die Zahl der Stellplätze ist zur vollen Zahl aufzurunden.

B.7 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden sind zu beachten:

- überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- Zu Beginn der Baumassnahme ist der humose Oberboden abzuschleifen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist er nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 30 cm mächtig aufzutragen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt- zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C.3 Altlasten

Es sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten bei der Erschließung der Verkehrsanlage bzw. bei privaten Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Böblingen sofort zu verständigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

C.4 Zisternen

Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen auf den Grundstücken anzulegen. Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Regenwasserableitungen anzuschließen.

Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

C.5 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude als Passivhäuser auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

C.6 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Zum Nachweis der Umsetzungen von Pflanzgeboten und Oberflächengestaltungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen qualifizierte Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzpläne einzureichen.

C.7 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen –Wasserwirtschaftsamt- rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser, bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, zu informieren. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 (2) WG dem Landratsamt Böblingen -Wasserwirtschaftsamt- anzuzeigen.

C.8 Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“

Im Bereich des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebiets gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ vom 23.04.1987.

C.9 Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart- Bad Cannstatt“

Der Bebauungsplan liegt in der Außenzone des „Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg“. Die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

C.10 Engelbergbasistunnel BAB A 81

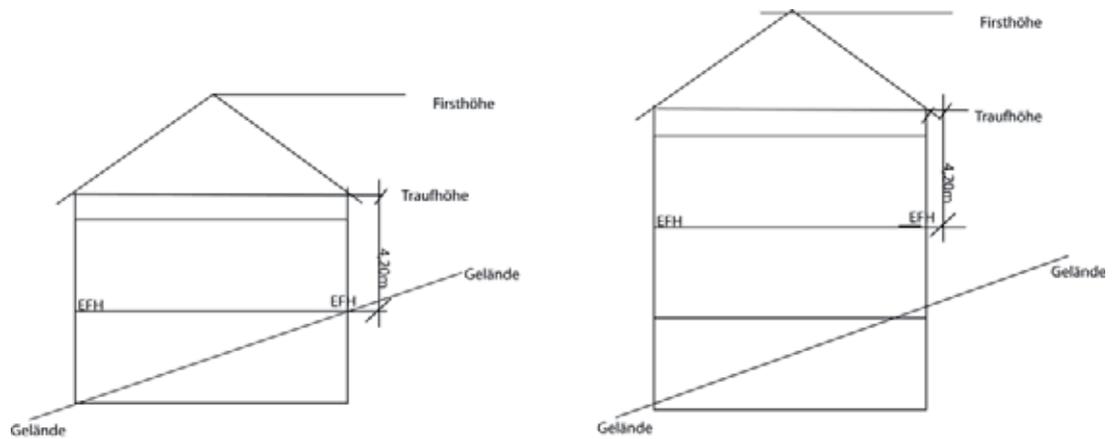
Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft unterirdisch das Engelbasistunnel der BAB A 81.

C.11 Niederschlagswasserbeseitigung

Das schadlose Niederschlagswasser ist vor-Ort zu versickern. Die Niederschlagsableitung ist dauerhaft so zu betreiben, dass das gesamte Regenwasser jederzeit ordnungsgemäss abgeleitet wird. Die Einmündungsstelle ins Gelände ist in naturnaher Bauweise gegen Erosion zu schützen. Nachbargrundstücke dürfen durch diese Einleitung nicht beeinträchtigt werden.

Die einschlägigen Vorschriften und Regeln sind zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuch zu führen.

C. 12 Festlegung der EFH im Gelände



Zulässig

nicht zulässig

Durch Geländemodellierungen dürfen keine zusätzlichen Vollgeschosse im 2. UG entstehen. Maximal ist somit unterhalb des durch Festsetzung der EFH definierten Erdgeschosses ein Vollgeschoss zulässig. Alternativ hierzu ist auch ein zusätzliches Vollgeschoss im DG zulässig