Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02.08-6

Bebauungsplan Im Wengert

M 1:500

Bezugspläne:
Stuttgarter Straße / Weinbergweg
inkraft: 09.04.1964
Bebauungsplanänderung Weinbergweg
Flst.-Nr. 1489/ u. 1489/2
inkraft: 13.05.1966

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen am 26.09.2000

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen am 26.09.2000

Auslegung bekanntgemacht am 12.10.2000

Öffentlich ausgelegt vom 23.10.2000 bis 24.11.2000

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 19.12.2000

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass Nr. ——— vom ———

bekanntgemacht und in Kraft getreten am 18.01.2001

Ausgefertigt: Leonberg, den 20.12.2000

gez.:
Schultheiß
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 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)
Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 22.09.2000
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

gez.: Rohwer

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

WA 1 2 WO	Beschränkung auf 2 Wohnungen (2 WO) pro Wohngebäude im Baugebiet WA 1

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

0,2	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
(0,4)	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

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

TH	Traufhöhe als Höchstmaß (TH u. TH 1)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

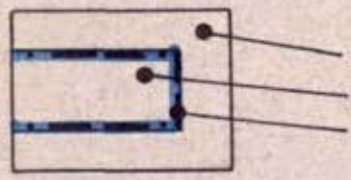
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Nutzungsschablone

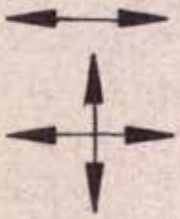
Baugebiet Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

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



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

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



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

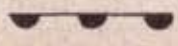
mehrere zulässige Firstrichtungen des Hauptbaukörpers

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

Straßenfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche -

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

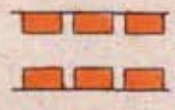


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

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

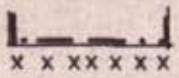
Private Grünflächen

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



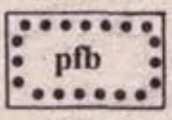
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Angrenzer

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



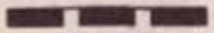
Festgesetzte Außenwandflächen, bei denen Vorkehrungen zum Lärmschutz vorzusehen sind

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



Pflanzbindung für Bäume und Sträucher

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

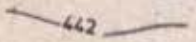
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Zahl der zulässigen Wohnungen sowie der Bauweise

Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen (z. B. Firstrichtung / Stellung der baulichen Anlagen)

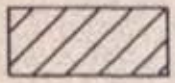
Sonstige Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

SD Satteldach

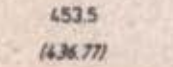
DN Dachneigung



Höhenschichtlinien



bestehende Gebäude



bestehende Höhen
geplante Höhen

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 u. WA 1) (§ 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 in den Baugebietsteilen WA 1 siehe Nr. I.6 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)

Traufhöhen (TH)
Es gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen (gemessen vom festgelegten Gelände an der Bergseite bzw. Talseite bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut):

TH 1 = bergseitig max. 3,50 m
talseitig max. 6,50 m
TH 2 = bergseitig max. 5,50 m
talseitig max. 6,50 m

Firsthöhen (FH)
Die Höhenangabe für die Firsthöhe ist als Höchstmaß über dem festgelegten Gelände an der Bergseite festgesetzt. Es gelten folgende Festlegungen:

FH 1 = max. 8,00 m
FH 2 = max. 12,00 m

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

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)
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max.25,00 m.

Bei Bebauung mit Doppelhäusern ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein höhen- und lagemäßiger Versatz der einzelnen Baukörper als Grenzbau zulässig. Wird nicht auf die Grenze gebaut, sind die Abstände der LBO einzuhalten.

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. 1,5 m zugelassen werden. 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 (Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.
Ausnahmsweise kann eine abweichende Firstrichtung für Gebäudeteile zugelassen werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.

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

2 WO In den Baugebietsteilen **WA 1** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) beschränkt.

7. **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.

Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

8. **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes und bilden den Übergang von der Wohnbebauung und den privaten Hausgärten zur freien Landschaft.

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

gr1, fr1 Die ausgewiesenen privaten Flächen dienen den Angrenzern als Zugang und Zufahrt zu den Grundstücken Flurstück-Nr. 1497/1 (Im Wengert 16), 1497 (Im Wengert 18) und 1495/1.

gr2, fr2 Die ausgewiesenen privaten Flächen dienen den Angrenzern als Zugang und Zufahrt zu den Grundstücken Flustück-Nr. 1507/15 (Im Wengert 30), 1507/16 (Im Wengert 30/1), 1507/17 (Im Wengert 30/2), 1507/18 (Im Wengert 30/3), 1516/5 (Im Wengert 30/4), 1516/6 (Im Wengert 30/5), 1516/, 1507/13 und 1507/12.

10. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teilflächen des Bebauungsplangebietes entlang der Stuttgarter Straße dargestellt und 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. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich.
An den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Die gekennzeichneten Außenbauteile der Gebäude entsprechen einem Lärmpegelbereich von II bis IV (54 - 65 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel). Es wird empfohlen, die Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2000 wird verwiesen.

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

Pflanzgebote
Auf den Grundstücken, bei denen erstmalig durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung zulässig ist, ist bei wegfallenden Sträuchern und Bäumen ein Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung zu schaffen. Pro 100 m² tatsächlich überbauter Fläche ist 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzbindungen
pfb Die bestehende Pflanzung (Bäume und Sträucher) ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsstrukturen sind extensiv zu pflegen. Abgängige und wegfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

12. **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 und Tiefe von je 0,50 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

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

1.1 **Dachform, Dachneigung**
Es sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung zulässig.
Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

Garagen
Garagen und überdeckte Stellplätze sind in Dachform und Dachneigung entweder dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder mit einem begrünten Flachdach zu erstellen.

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. **Unzulässigkeit von Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

3. **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

4. **Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc.) herzustellen.

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)
Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer, Hofräume, Zufahrten) auf privaten Grundstücken ist über eine oder mehrere Versickerungsmulden mit bewachsener Bodenzone von mind. 30 cm Stärke in das Grundwasser zu versickern.
Bei ungünstigen Untergrundverhältnissen kann das Niederschlagswasser auch über Mulden -Rigolen -Elemente gepuffert, teilweise versickert und gedrosselt über einen Schacht mit Notüberlauf dem Regenwasserkanal oder wenn kein Regenwasserkanal vorhanden ist dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Der Rigole ist eine bewachsene Bodenschicht mit mind. 30 cm Stärke vorzuschalten.
Die Größe und Lage der Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ingenieurmäßig zu bemessen.
Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig. Zisternen sind den Versickerungsmulden oder dem Mulden-Rigolen-System vorzuschalten.
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. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben hierbei außer Betracht.

Ausnahmen:

1. Bei bebauten Grundstücken ist für die bestehenden Gebäude die direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen.

2. Bei bebauten Grundstücken ist für die bestehenden Gebäude, die das Niederschlagswasser über vorhandene Pumpwerken in die Mischkanalisation einleiten, weiterhin der Anschluss an den Mischwasserkanal zugelassen.

3. Für neu zu bebauende Grundstücke und Neubauten kann die direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden, wenn der Bau von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen aufgrund der Bodenverhältnisse oder topografischen Gegebenheiten wirtschaftlich nicht zumutbar oder technisch nicht sinnvoll ist.

6. **Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke** (§ 74 Abs. 3 LBO)
Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Baugrundstücke zur Verwendung des Aushubsmaterials 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.
Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke darf gegenüber dem natürlichen Gelände um max. 0,5 m abgegraben werden.

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**
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Umweltschutzamt - 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.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Ablichtung
mit dem Original des Bebauungsplanes:
„Im Wengert"
.....
übereinstimmt.
Leonberg, den 8. FEB. 2001 Bürgermeisteramt
Im Auftrag
(Siegel)

Stadt Leonberg

Das Deckblatt vom 01.12.2000
(PA 14.12.2000, GR 19.12.2000)
ist in diesen Plan eingearbeitet