

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02.08-8/1

Bebauungsplan

Hinterer Bergweg/ Im Wengert

1. Änderung

M 1 : 500

Bezugspläne:

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 13.07.2004

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

am 13.07.2004

Auslegung bekanntgemacht

am 05.08.2004

Öffentlich ausgelegt vom 16.08.2004

bis 17.09.2004

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 26.10.2004

bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 16.06.2005

Ausgefertigt:

Leonberg, den 27.10.2004

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 13.07.2004/26.10.2004

Aufgestellt:
gez. Morscher
Stadtplanungsabteilung

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)

WA2
4Wo

Wohnungsbeschränkungen pro Wohngebäude in den Baugebieten (z. B. 4Wo / WA2)

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

0,25

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,5

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)

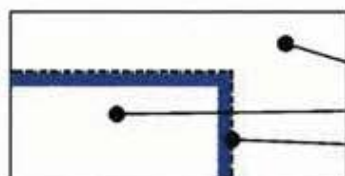
a

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

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

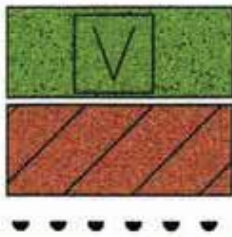


Straßenfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche -



öffentliche Parkplätze



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

Feldweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche
Einfahrtsbereiche



Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



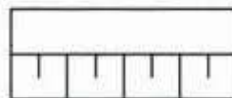
Zweckbestimmung: Elektrizität

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



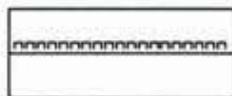
Private Grünflächen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



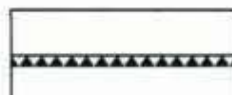
Aufschüttungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg

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

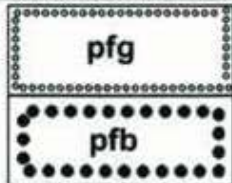


Lärmschutzmaßnahmen in Verbindung mit Aufschüttungen und
Lärmschutzwand



Festgesetzte Außenwandflächen, bei denen Vorkehrungen
zum Lärmschutz vorzusehen sind

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



Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen



Pflanzbindung für Bäume und Sträucher



Pflanzbindung für Einzelbäume

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



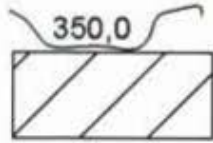
Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen
(z. B. Firstichtung / Stellung der baulichen Anlagen)

Sonstige Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

SD

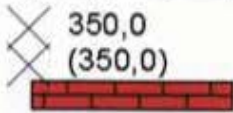
D von 20° bis 35°

Satteldach
Dachneigung
Lärmschutzwand



Höhenschichtlinien

bestehende Gebäude



bestehende Höhen
geplante Höhen
Stützmauer

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 und WA 2 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. 4,50 m
talseitig max. 6,50 m
TH 2 = bergseitig und talseitig max. 6,50 m

Firsthöhen (FH)

Die Höhenangabe für die Firsthöhe ist als Höchstmaß über dem festgelegten Gelände an der Bergseite festgesetzt.

Für die Baugebietsteile **WA 1** gelten folgende Festlegungen:

FH 1 = max. 9,00 m
FH 2 = max. 6,50 m

Für die Baugebietsteile **WA 2** gelten folgende Festlegungen:

- a) Bei Satteldächern, Tonnendächern und Zeltdächern ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m über dem bergseitig festgelegten Gelände zulässig.
- b) Bei Pultdächern darf die Oberkante des Pultes (First) max. 1,0 m über der festgelegten Traufe liegen.
- c) Bei Flachdächern darf die Oberkante, einschließlich Attika, 0,5 m über der festgelegten Traufe liegen.
- * d) Zurückgesetzte Dachgeschosse mit geneigten Dächern sind dann zulässig, wenn die maximale Firsthöhe eingehalten wird und im Dachgeschoss kein weiteres (drittes) Vollgeschoss entsteht.

Pro Gebäude darf nur eine der oben genannten Dachformen angewendet werden.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
- a1 **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. 20,00 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.
- a2 **Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von max. 20,00 m.

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 (Gebäudehaupttrichtung 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 oder Doppelhaushälfte) beschränkt.

4 WO In den Baugebietsteilen **WA 2** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude, unabhängig von den Grundstücksgrenzen, 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 und können mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

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

8. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die ausgewiesene Fläche dient zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität.

9. **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 (siehe auch Ziffer 13.2.2).
10. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Die ausgewiesenen Erdwälle einschl. Lärmschutzwände dienen zur Abschirmung der Verkehrsemissionen der Stuttgarter Straße. Die jeweiligen Mindesthöhen (h) der Dammkronen sind im Lageplan eingetragen.
11. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir 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.
12. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)
 - 12.1 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Die Wohngebiete **WA 2**, entlang der Stuttgarter Straße, 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.
 - 12.2 Maßnahmen
 - 12.2.1 Lärmschutzwall / -wand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind die Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wallschüttungen und / oder mit Lärmschutzwänden vorzunehmen. Die Höhe der Lärmschutzeinrichtungen muss mindestens 2,50 m über dem Straßenniveau liegen.
 - * Garagen sind als Lärmschutz auch in den festgesetzten Flächen für Lärmschutz zulässig, sofern sie (ggf durch zusätzlich aufgebrachtes Erds substrat) die vorgegebene Höhe erreichen und mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.
Die Garagenwände müssen angebösch und begrünt werden. Die durch die Garagen überbauten Flächen mit Pflanzbindung sind an anderer Stelle auf dem Grundstück herzustellen.
Ausnahmsweise dürfen die Garagen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung auch auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die auf der Grenze stehende Wand maximal 1,20m hoch ist (Bezugshöhe: Oberfläche Hinterkante des an das Baugrundstück angrenzenden Gehwegs Stuttgarter Straße entsprechend der Ausbauplanung) und ein Abstand von 1,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt. Es darf eine maximale Böschungsneigung von 1:1,5 nicht überschritten werden. Es ist ggf vertraglich sicherzustellen, daß die Vorflächen in geeigneter Weise begrünt und dauerhaft gepflegt werden.
 - 12.2.2 Objektbezogene Maßnahmen an den Gebäudefassaden
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 III bis IV (61 - 70 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 2001 wird verwiesen.

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

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

pfg Die ausgewiesenen Lärmschutzwälle sind mit heimischen Laubgehölzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

13.2.1 Pflanzbindung für Einzelbäume



Die ausgewiesenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

13.2.2 Flächenhafte Pflanzbindungen

pfb Auf den ausgewiesenen Flächen sind die bestehenden Vegetationsstrukturen und Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Wegfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

14. **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.

15. **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Auf den Grundstücken, auf denen erstmalig Neubauten oder Anbauten durchgeführt werden, ist als Ausgleichsmaßnahme pro 100 m² überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

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

1.1 **Dachform, Dachneigung**

a) In den Baugebietsteilen **WA 1** 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.

b) In den Baugebietsteilen **WA 2** sind innerhalb der festgelegten Höhenbegrenzungen nach Ziffer I.2.3 Satteldächer, versetzte Satteldächer, Tonnendächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Es ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig.

c) 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 sowie Zwerchgiebel**

- ✱ Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Länge von max. 40 % der Länge des Hauptdaches zulässig.
Auf jeder Dachflächen- und -einschnitt-Seite 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 oder über eine Versickerungsmulde auf dem Grundstück zu versickern (siehe Punkt II.5).
- 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 Bodenschicht 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 ausnahmsweise 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 bleigedachte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung zu behandeln.

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 Pumpwerke 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 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. 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**

Oberhalb des Tunnelportals der ehem. BAB sind Altablagerungen bekannt. Es kann aufgrund des heutigen Kenntnisstandes nicht ausgeschlossen werden, dass die Altablagerung auch Teilbereiche der Flurstücke 4698/1, 4698/2 und 4701 betrifft. Sollte bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Umweltschutzamt - zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.



Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Humoser Boden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschieben und in geordneten Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wieder erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenverunreinigungen angetroffen, 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.

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.

Die textlichen Ergänzungen sind in den Plan eingearbeitet.