

Stadt Leonberg

**Pl.Ber. 02.03-7
M 1:500**

Bebauungsplan

"Stoherer-/ Mozart-/ Gerhart-Hauptmann-Straße"

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen			am	13.07.2004
Zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen			am	21.12.2004
Auslegung bekannt gemacht			am	30.01.2005
Öffentlich ausgelegt	vom	31.01.2005	bis	04.03.2005
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen			am	10.05.2005
Bekanntgemacht und in Kraft getreten			am	23.06.2005
Ausgefertigt:		Leonberg, den		11.05.2005

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. S. 760).

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 03.11./07.12.2004/10.05.2005
Gefertigt:

Aufgestellt: gez. Morscher
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß

1,2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO)

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

GBH Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

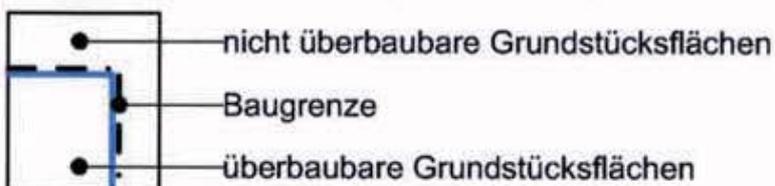
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a₁ / a₂ abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

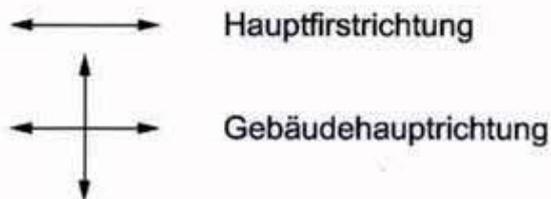
Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

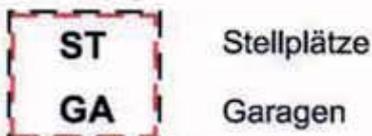
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



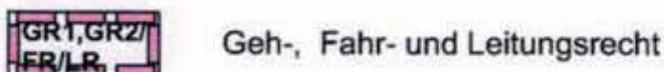
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



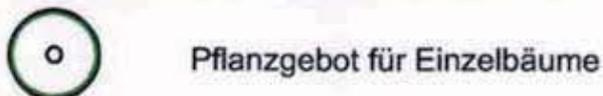
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



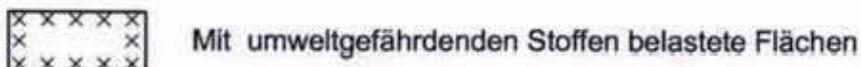
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



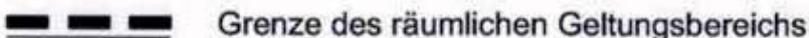
Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



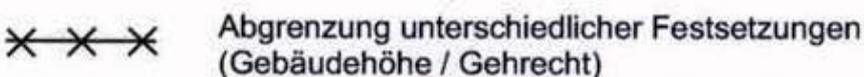
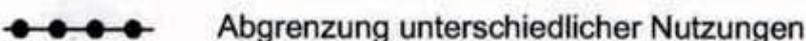
Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzungen



Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

FD	Flachdach
SD	Satteldach
D von 35-45°	Dachneigung von 35 bis 45°

TEXTTEIL

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

Maximale Traufhöhen und Firsthöhen sowie maximale Gebäudehöhen in m über NN entsprechend Einschrieb im Lageplan.

TH = Traufhöhe des Hauptbaukörpers bei Satteldächern:
Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

FH = Firsthöhe des Hauptbaukörpers bei Satteldächern:
oberste Höhe des Dachs.

GBH = Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers bei Flachdächern:
oberste Höhe des Dachs einschließlich Attika.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen bei Flachdächern (GBH) durch notwendige technische Aufbauten sind zulässig.

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

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind jedoch nur Gebäude mit einer Längenbegrenzung von max. 15,00 m, gemessen parallel zur Stohrerstraße.

a2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Vorgeschrieben ist Grenzbau auf der südlichen Grundstücksgrenze (gegenüber Flurstück 3216/5), ansonsten gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegungen im Lageplan.

Baugrenzen

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Balkone etc.) über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden, wobei die Summe der Vorbauten bei Einzelhäusern nicht mehr als 50 %, bei Doppelhäusern nicht mehr als 30 % der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Die maximale Länge der Vorbauten darf 5,0 m nicht überschreiten.

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

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirsttrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

Ausnahmsweise kann eine Abweichung für einzelne Gebäudeteile zugelassen werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Die im Lageplan mit GR1 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, die mit GR2 bezeichneten Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die im Lageplan mit FR/LR bezeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die 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. Die Flächen des Leitungsrechtes dürfen durch Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) nicht überbaut werden.

8. Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung aufzufüllen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen von Wohnterrassen und Zugängen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Ansaat so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.

II. Kennzeichnung

1. Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend Eintrag im Lageplan.

Im Bereich des Flurstücks 3209/1 sind schadstoffbelastete Materialien bei der bestehenden Bausubstanz und Verunreinigungen des Bodens bekannt.
Auf die Schadstoffuntersuchung der Arcadis Consult GmbH vom 11.03.2002 wird verwiesen.

Zukünftige Baumaßnahmen müssen unter fachgutachterlicher Einbindung geplant und ihre Ausführung unter gutachterlicher Begleitung stattfinden.

Die für eine Überbauung erforderlichen fachtechnischen Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen abzustimmen.

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist dies der Unteren Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Böblingen- Wasserwirtschaftsamt) anzuzeigen. Gegebenenfalls muss zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Plangebiet befindet sich in der Aussenzone des Heilquellenschutzgebiets 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.

2. Bodenschutz / Altlasten

Da im Plangebiet Bodenverunreinigungen bekannt sind und ein Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser besteht, sind sämtliche Baumaßnahmen mit dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftamt abzustimmen. Eine Baufreigabe darf nur nach Zustimmung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

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.

IV. Örtliche Bauvorschriften

IV.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform, Dachneigung

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 5°, Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

Garagen

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in Dachform und Dachneigung entweder dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte bei Satteldächern

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

1.3 Gestaltung der obersten Geschosse bei Flachdächern

Die obersten Geschosse der Gebäude mit Flachdach sind auf mindestens 2 Gebäude-seiten um mindestens 1,5 m gegenüber der Aussenseite der Aussenwand des darunterliegen-den Geschosses zurückversetzt anzuordnen.

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 Hauszugänge sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

5. Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Hecken zulässig, ebenso als Zäune bis 1,00 m Höhe, wenn sie innerhalb einer Pflanzung geführt sind.

7. **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)

Zur Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers (Dachwasser) sind auf den Grundstücken ausreichende Speichermöglichkeiten zu schaffen (z.B. Zisternen). Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 2 cbm Speichervolumen vorzusehen.

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

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

IV.2 Hinweise

1. **Ordnungswidrigkeiten**

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

Planverfasser:

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Wielandstraße 14
70193 Stuttgart
Tel. 0711/63656-0
Fax 0711/63656-399
www.arp-stuttgart.de

Die textlichen Ergänzungen sind in den Plan eingearbeitet.