

Stadt Leonberg
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Mühlstraße"
Änderung im Bereich Müllergässle

Pl. Ber.02.04-2/2
M 1 : 500

Bezugsplan: Gewerbegebiet Mühlstraße
rechtskräftig: 27.07.1984

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	<u>16.12.2003</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	<u>16.12.2003</u>
Auslegung bekannt gemacht		am	<u>29.01.2004</u>
Öffentlich ausgelegt	vom <u>09.02.2004</u>	bis	<u>10.03.2004</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	<u>04.05.2004</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten		am	<u>19.05.2004</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den		<u>05.05.2004</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 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 25.11.2003
Gefertigt:

Aufgestellt: gez. Horn
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**WA
2WO** Beschränkung auf 2 Wohnungen (2 WO)
pro Wohngebäude im Baugebietsteil WA

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

0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

TH Traufhöhe als Höchstmaß)

FH Firsthöhe als Höchstmaß

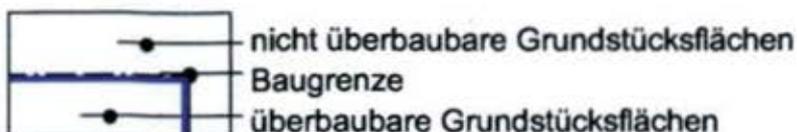
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

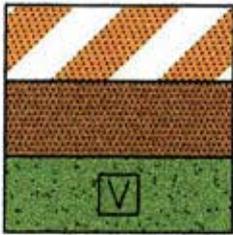
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



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

↔ Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirsttrichtung

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



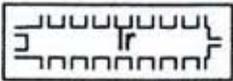
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche -

Gehweg bzw. Geh- und Radweg

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Leitungsrecht

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



Pflanzbindung für Bäume Sträucher und
sonstige Bepflanzungen



Pflanzbindung für Einzelbäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereich
des Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
der max. Firsthöhe

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD
D von 25° bis 35°
MH max. 1,50 m

Satteldach
Dachneigung von 25° bis 35°
Mauerhöhe maximal 1,50 m

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 Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Hinweis:

Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (siehe Nr. I. 7 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)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 50 % ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann zugelassen werden, wenn die Dächer der Garagen und Nebenanlagen begrünt und die Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

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

Traufhöhen (TH)

Es gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen:

TH =	bergseitig max. 4,00 m	-	jeweils gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
	talseitig max. 6,00 m		

Firsthöhen (FH)

Es gelten folgende Firsthöhenbegrenzungen:

FH =	siehe Planeintrag	-	gemessen vom festgesetzten Gelände auf der Talseite bis Oberkante First
------	-------------------	---	---

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
 - 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. 15,00 m, gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung.
Bei Bebauung mit Doppelhäusern ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein höhen- und lagemäßiger Versatz der einzelnen Haushälften als Grenzbau zulässig. Wird nicht auf die gemeinsame 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
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 Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.
Ausnahmsweise kann eine abweichende Firstrichtung für Gebäudeteile zugelassen werden.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2 WO Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

8. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)
 - a) Mischverkehrsflächen:
Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- sowie Fußgänger- und Radfahrverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.
 - b) Verkehrsgrünflächen
Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

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

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

- a) Auf den Grundstücken, bei denen erstmalig durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung zulässig ist, ist bei wegfallenden Sträuchern und Bäumen ein Ausgleich durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu schaffen.
b) Pro 100 m² tatsächlich überbauter Fläche ist darüber hinaus 1 standortgerechter einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindungen

Flächenhafte Pflanzbindungen

pfb Bei der im Lageplan dargestellten Fläche für flächenhafte Pflanzbindung ist die vorhandene Vegetationsstruktur dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist sie gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindungen für Einzelbäume

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Auf die Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan des Planungsamtes vom Juli 2003 wird verwiesen.

11. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) sowie für Stützmauern werden entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan als Bestandteil der Verkehrsanlagen festgesetzt. Hinter den Stützmauern wird eine Fläche auf den angrenzenden privaten Grundstücken mit einer Breite, die der Höhe der Stützmauer (gemessen vom Fundament bis zur Krone) entspricht, jedoch mindestens 2,0 m beträgt, für erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) und als notwendige Arbeitsflächen festgesetzt.
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.

12. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen) im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind mit Ausnahme von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

II. 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.

2. Bodenschutz / Altlasten

Es sind derzeit keine Altlasten / Altablagerungen bekannt. Sollte wiedererwarten bei künftigen Bautätigkeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder wird in grundwasserführende Schichten eingegriffen, so ist 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.

I. Örtliche Bauvorschriften Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform, Dachneigung

(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

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, 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

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. Alternativ kann das Oberflächenwasser dieser Flächen über eine Mulde auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
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)**
Um die Abwasseranlagen zu entlasten, ist nicht oder nur gering verschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer, Hofräume, Zufahrten) auf den privaten Grundstücken zu sammeln und einer Versickerung, Verdunstung oder Wiederverwendung zuzuführen. Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung zu behandeln. Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.
Aufgrund eventueller Einstauungen durch die Versickerung sind die Untergeschosse der neu zu errichtenden Gebäude wasserdicht auszuführen.
Ausnahmen
 1. Bei bebauten Grundstücken ist für die bestehenden Gebäude die direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal zugelassen.
 2. Für neu zu bebauende Grundstücke und Neubauten kann die direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal 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 festgelegten Gelände um max. 0,5 m abgegraben werden.

II. Hinweise

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