Stadt Leonberg /1 Pl.Br. 08.02-15

Bebauungsplan M 1:500

"SCHILLERSTRASSE / HINTER DEM FRIEDHOF"

Bezugsplan: Bebauungsplan "Bochtel"
rechtskraftig: 27.12.1956

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen am 26.9.1995

Zur offentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen am 06.05.1997/ 21.10.1997

Auslegung bekanntgemacht am 22.05.1997/ 30.10.1997

Offentlich ausgelegt vom 02.06.1997/10.11.1997 bis 03.07.1997/ 24.11.1997

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 17.03.1998

Gepruft gem. § 11 BauGB vom Regierungsprasidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. ———— vom ————

bekanntgemacht und in Kraft getreten am 26.03.1998

Ausgefertigt: Leonberg, den 18.03.1998

Schultheiß
Erster Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die o.a. Bezugsplane

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
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 21.10.1997
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(1,0) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

FH max. 392,00m — Firsthöhe maximal, Bezugshöhe NN

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

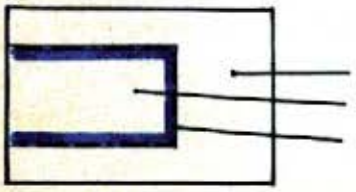
o — Offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m

a — Abweichende Bauweise, geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Nutzungsschablone

Baugebiet	FH max.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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

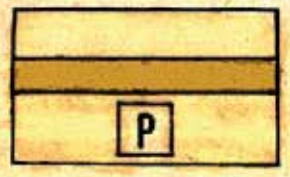


nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

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

Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenfläche
Gehwegfläche
öffentl. Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.



Gehweg bzw. Geh- und Radweg

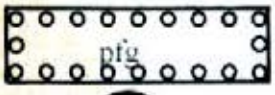
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Spielplatz für Kleinkinder

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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



Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen einer Wildgeholzhecke

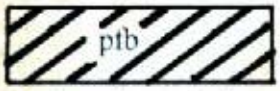


Anpflanzen von Bäumen

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

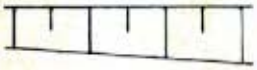


Pflanzbindung für Einzelbäume



Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



Böschungen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



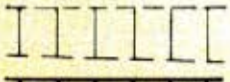
Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl), unterschiedlicher Firsthöhen sowie unterschiedlicher Bauweise



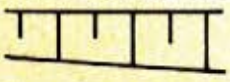
Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Firstrichtungen und Firsthöhen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD Satteldach
DN Dachneigung



vorhandene Böschung



geplante Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
Eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung um bis zu 50% der festgesetzten Grundfläche hinaus kann ausnahmsweise in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA5 zugelassen werden. Diese zusätzliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 0,15 auf 0,6 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch intensive Begrünung der Tiefgaragen ausgeglichen wird (Erdüberdeckung ca. 0,8m).

2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HBA) (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone oder in den überbaubaren Grundstücksflächen)

2.3.1 Traufhöhen (TH)
Die Traufhöhen sind mit 6,5 m als Höchstmaße über der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt

2.3.2 Fußbodenhöhe (EFH)
Die Fußbodenhöhe darf max. 0,50m über dem festgelegten Gelände liegen.

2.3.3 Firsthohen (FH)
Die Firsthohen sind als Hochstmaße in absoluten Hohen im Normalnullsystem festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First der Satteldächer).

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

- **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)
  Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der geschlossenen Bauweise.

4 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für den Hauptbaukorper maßgebend.

5 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,00 m durch untergeordnete Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberflache durfen die Baugrenzen überschreiten.
Ausnahme: Von der Böschungsunterkante östlich Fl.st.Nr.994 ist oberirdisch wie unterirdisch ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

6 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen allgemein zulässig.
Garagen unterhalb der Geländeoberflache sind generell zugelassen. Von der Böschungsunterkante ostlich Fl.st.Nr.994 ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

7 **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

7.1 Die festgelegten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem Fußganger- und Fahrradverkehr.

8 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
Die öffentliche Grünfläche ist als Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesen.
Die Festsetzungen Pflanzbindung und Pflanzgebot nach Ziffer I 11 sind zu beachten.

9 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§9 Abs. 1 Nr. 17 i.V m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baugrundstücke im Innenbereich dürfen um max.1,0 m über dem bestehenden Gelände aufgefüllt werden. Dabei sind Pflanzenschutz und dadurch bedingte Abstände zu berücksichtigen.
Das aufgefüllte Gelände ist zum bestehenden Gelände mit einer Neigung von max.1:3 zu verziehen.

10 **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 (Straßenboschungen). konnen auf den Baugrundstucken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt. so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1.5m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stutzfundamente. 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 von 0.50m zu dulden.

11 **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB. § 74 LBO)

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

a) Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standortgerechte. heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2m abweichen.

b) In den Gebieten WA2 bis WA7 ist pro 400m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen (Baumart nach Pflanzliste im Anhang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

c) Flächenhaftes Pflanzgebot

Im Bereich der festgelegten Pflanzgebotsfläche (pfg) ist als Ergänzung des schützenswerten Grünbestandes eine 4 m breite Wildgehölzhecke zu pflanzen.

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

a) Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.

b) Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

Die Pflanzbindung (ptb) dient der Erhaltung der Grünfläche und dem Bewuchs mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

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

1.1 **Dachform, Dachneigung**
(entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone)

Hauptgebäude
SD = Es sind nur Satteldächer mit der im Lageplan (Nutzungsschablone) eingetragenen Dachneigung zulässig.
Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen werden.

Garagen
Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mind.25° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

1.2 Dachdeckung
Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.
Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur in der unteren Ebene des Daches und nur in einer Reihe (nicht übereinander) angeordnet werden.
Je Dachfläche sind entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zugelassen.
Die Summe der Breiten der Dachgauben und -einschnitte darf höchstens 40% der dazugehörenden Dachlänge betragen.

1.3.1 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Dachgauben und nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:
- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mind. ein Abstand von 1,5 m erhalten bleiben
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mind. 1,5 m betragen
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mind. 1 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

1.3.2 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite (Ortgang) muß mind.1,5 m betragen
- die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen

1.3.3 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind zusatzlich neben Dachgauben oder Dacheinschnitten zugelassen, jedoch nur soweit die Summe aller Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln nicht mehr als 50 % der jeweiligen Dachlänge betragt.

2 **Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadengestaltung

Die Außenwande der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.

Sie durfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Wechsel- und Lauflicht), Lichtwerbung in grellen Farben sowie Großflächenwerbung mit Schrifthöhen über 40 cm Höhe sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Leuchtstärke so zu begrenzen, daß eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

4 **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur mit einem Abstand von 0,5m und nur als lebende Einfriedigungen (einheimische Gehölze, evtl. mit eingezogenem Drahtzaun) oder als senkrecht strukturierte Holzzäune mit Natursteinmauersockel (Höhe max. 0,3 m) zulässig. Die Höhe jeglicher Einfriedigungen ist auf 1,0 m begrenzt.

5 **Antennen** (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne zulässig.

6 **Freileitungen** (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

III KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Lärmimmissionen

Entlang der Ditzinger Straße im Bereich von WA6 und WA7 sind an den Außenwänden der Gebäude nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen (Lärmschutz).

IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Fassungen "Blauäcker und Raums" der Stadt Ditzingen in der Wasserschutzzone III B.
Die kunftigen Beschränkungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

2. Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer jungsteinzeitlichen Siedlung aus dem 5.-2. Jahrtausend v Chr. Diese Fundstelle ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Es wird deshalb festgesetzt, daß zeitlich vorgezogen Baggerschnitte in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesdenkmalamtes durchzuführen sind, um festzustellen, ob das Baugelände vor Beginn der Erdarbeiten archäologisch untersucht werden muß.

V. Hinweise

1. Wasserwirtschaft
Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusatzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 sowie auf das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

3. Altlasten
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" wird verwiesen.

4. Energiegewinnung
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

5. 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)

6. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)
Der Eigentumer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskör-

per sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstuck zu dulden.

7 Ordnungswidrigkeiten

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