

Stadt Leonberg

Bebauungsplan

Pl.Ber. 03.02-7
M 1 : 500

Zwischen Hohheckstraße und Heinrich-Heine-Straße - Änderung

Bezugsplan: Bebauungsplan "Hohheckstraße"
gen.: 08.07.1941

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>17.12.2002</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>26.06.2003</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>31.07.2003</u>
Öffentlich ausgelegt	vom <u>11.08.2003</u>	bis <u>12.09.2003</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>28.10.2003</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>04.12.2003</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den 29.10.2003	

gez.: Inge Horn
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bezugsplanes 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 10.06.2003

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung
gez.: Morscher

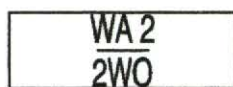
ZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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



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

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

0,35

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

TH 1, TH 2
FH 1, FH 2

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)
Traufhöhe maximal
Firsthöhe maximal

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

a 1

Abweichende Bauweise: Offene Bauweise, nur Einzel- und
Doppelhäuser, Beschränkung der Gesamtlänge

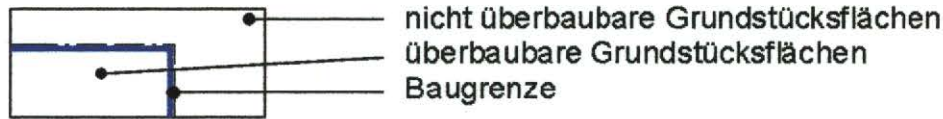


Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

Baugebiet	TH max. + FH max.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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



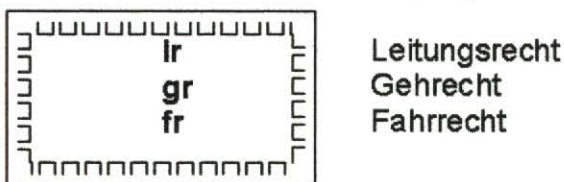
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



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

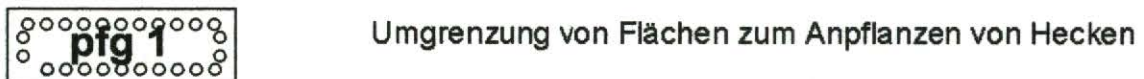


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

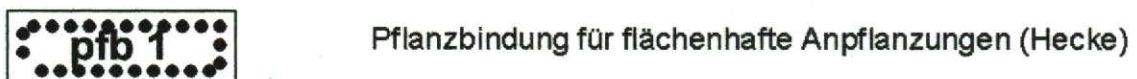


Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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



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





Erhaltung von Bäumen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes

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



Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der baulichen
Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), unter-
schiedlicher Trauf- und Firsthöhen sowie unterschiedlicher
Bauweise

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD	Satteldach
D von 35° bis 50°	Dachneigung von 35° bis 50°

**Das Deckblatt vom 16.10.2003 ist mit GR-Beschluss vom 28.10.2003 in diesen
Plan eingearbeitet.**

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) (§ 4 BauNVO)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen. Im festgesetzten WA 2 sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (nur Wohngebäude) zugelassen, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind generell 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 mit WA 2 gekennzeichneten Baugebietsteilen (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)

Traufhöhe (TH)

Es gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen (gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut):

im WA 1: TH 1= max. 6,50 m

im WA 2: TH 2= max. 4,50 m

Firshöhen (FH)

Die Höhenangaben für die Firshöhen sind als Höchstmaß über dem festgelegten Gelände festgesetzt. Es gelten folgende Firshöhenbegrenzungen:

im WA 1: FH 1= max. 11,0 m

im WA 2: FH 2= max. 9,0 m

Das festgelegte Gelände darf nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet 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. 20,0 m.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

Baugrenzen

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden, wobei die Summe der Vorbauten nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten darf. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Im WA 1 sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.
Im WA 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
6. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2 WO In dem Baugebietsteil **WA 2** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) beschränkt.
7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)
8. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr, fr, Die ausgewiesenen privaten Flächen dienen als Zugang und Zufahrt zu dem südlichen Teil des Grundstücks Hohheckstraße 15, Flst.-Nr. 2597/5 (WA 2).
lr Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Gemeinde und den Versorgungsträgern zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.
9. **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 9.1.1 Pflanzgebote für Hecken (pfg 1)
pfg 1 Auf den festgesetzten Flächen entlang den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des neu zu bebauenden Grundstücks Flst.-Nr. 2597/5 sind freiwachsende Hecken mit einer Breite von 2 m aus standortgerechten, heimischen Sträuchern wie z. B. Hartriegel, Hasel, Liguster, Schlehe etc. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 9.1.2 Begrünung von Garagen
Garagen und Carports mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 9.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 9.2.1 Flächenhafte Pflanzbindungen (pfb 1)
pfb 1 Auf der ausgewiesenen Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Flst.-Nr. 2597/6 ist die bestehende Hecke aus geschnittenen Birnbäumen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch spindelförmige Obstbäume zu ersetzen.
 - 9.2.1 Pflanzbindung für Einzelbäume
Die ausgewiesenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Hinweis:

Auf den grünordnerischen Beitrag und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Büros Prof. Schmidt vom 22.11.2002 wird hingewiesen.

10. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 **Dachform, Dachneigung**
- SD Es sind nur 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 begrüntem 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)
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 bleigedekte 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.

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. 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.

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.