

Stadt Leonberg

Pl. Ber. 05. 03 - 2

Bebauungsplan

M 1:500

"Neue Ramtel- / Heilbronner Straße"

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 30. 06. 1998

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

am 30. 06. 1998

Auslegung bekanntgemacht

am 09. 07. 1998

Öffentlich ausgelegt vom 20. 07. 1998

bis 21. 08. 1998

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 02. 03. 1999

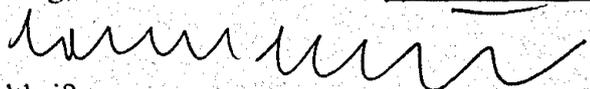
bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 18. 03. 1999

Ausgefertigt:

Leonberg, den

03. 03. 1999


Schultheiß
Erster Bürgermeister

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

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)

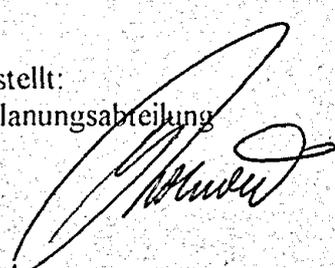
Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 15.06.1998

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung



ZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

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

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,2

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

FH

Firsthöhe als Höchstmaß

TH

Traufhöhe als Höchstmaß

OK

Dachoberkante (ohne Attika) als Höchstmaß

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.

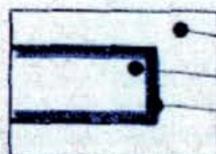
a

Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gesamtlänge.

Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dach / 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)



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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



Straßenfläche

Gehwegfläche bzw. Geh- und Radwegfläche

öffentl. Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche

Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von
§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

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



Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der
Versorgungsunternehmen

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



Anpflanzen von Bäumen

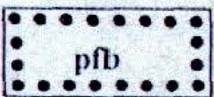


Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

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



Pflanzbindung für Einzelbaume



Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-
planes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

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



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes
der baulichen Nutzung



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe
baulicher Anlagen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD	Satteldach
FD	Flachdach
PD	Pultdach
DN	Dachneigung
ZD	Zeltdach

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)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

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

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

(§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

a) Die Gewerbebetriebe sowie gewerbliche und sonstige Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

b) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist 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 - 21 a BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

2.1 **Grundflächenzahl, Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann im Mischgebiet (MI) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bedingt ist und die Garagen mit Erdmaterial eingedeckt werden, so daß die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gemindert sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

2.2.3 In den Baugebietsteilen MI und GEE ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)
Die Erhöhung ist auf maximal 0,25 der zulässigen Geschoßfläche begrenzt.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag im Lageplan bzw. in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a) Traufhöhen (TH)

TH= Die Traufhöhe des Hauptbaukörpers bei Satteldächern darf max. 7,0 m über dem festgesetzten Gelände, gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

b) Firsthöhen (FH)

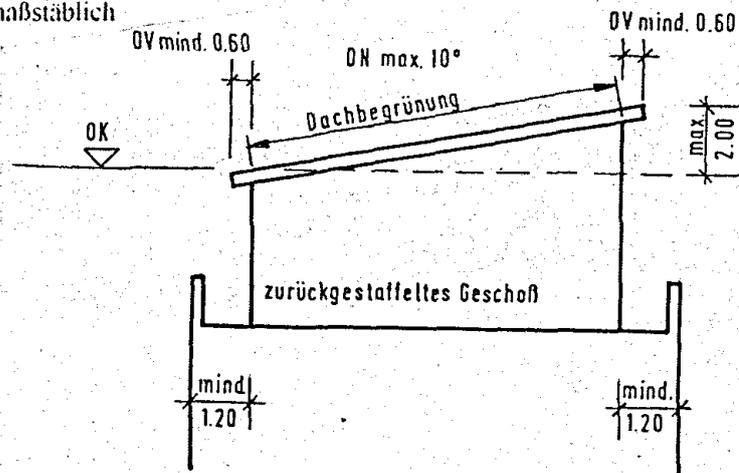
FH= Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers bei Satteldächern darf maximal 11,00 m über dem festgesetzten Gelände liegen.

c) Dachoberkanten (OK)

OK= Die Höhen der Dachoberkanten bei Flachdächern (ohne Attika) sind als Höchstmaß über dem festgesetzten Gelände festgelegt, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. (siehe Schemazeichnung)

- a) Bei Pultdächern darf die Oberkante des Daches max. 2,0 m über der festgelegten Dachoberkante (OK) liegen.
- b) Eine Attika bis zu 1,0 m über der festgesetzten Höhe (OK) ist zugelassen.
- c) Notwendige technische Aufbauten sind bis zu 3,0 m oberhalb der festgesetzten Höhen OK zugelassen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Schemazeichnung - unmaßstäblich



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 mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich begründet sind und sich in das Ortsbild einfügen.

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. 1,50 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

7. **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

8. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)
 - 8.1 Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Baumstandorten in den Verkehrsgrünflächen kann beim Straßenbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.
 - 8.2 **Mischverkehrsflächen**
Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger-, Fußgänger- und Radverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen gestaltet werden.

9. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR = Die ausgewiesenen Flächen für Leitungsrechte dienen der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
Von der im Lageplan dargestellten Lage der Rechte darf beim Leitungsrecht in geringem Umfang abgewichen werden.

10. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet sind für die Baugebietsteile MI und WA die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten.

Objektbezogene Schallschutzmaßnahmen sind z. B. in Form von Lärmschutzfenstern vorzusehen, gegebenenfalls auch in Verbindung mit einer Grundrißgestaltung, in dem die Aufenthaltsräume und die schutzwürdigen Nutzungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren sind.



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

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 2 m abweichen.

Pflanzliste

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg= Die Flächen sind mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

Pflanzliste

Sträucher (für die Hecke aus heimischen Gehölzen)

Crataegus monogyna - Weißdorn
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

- c) Dachbegrünung:
Im Bereich der Flachdächer (FD) und flach geneigten Dachflächen (Pultdächer - PD) sind mind. 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

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

Pflanzbindung für Einzelbäume



Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

pfb Die Pflanzbindung dient der Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes. Dieser ist zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

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

- 12.1 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 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
- 12.2 Die Eigentümer der Grundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 12.3 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 von 0,50 m zu dulden.
13. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, die nicht der Ver- und Entsorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

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

1.1 Dachform, Dachneigung

(entsprechend Eintrag im Lageplan bzw. Nutzungsschablone)

SD = Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.

FD/PD = Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Dachneigung bis 10° zulässig.

Die Dachfläche des obersten Geschosses muß an allen zurückgestaffelten Bereichen einen Dachvorsprung von mindestens 0,6 m erhalten.

Die Gestaltung des obersten Geschosses und des Daches ist als Richtlinie in der Schemazeichnung dargestellt (siehe Textteil Nr. I.2.3). Die Dachflächen sind entsprechend Textteil Nr. I.11.1.c) - "Dachbegrünung" zu begrünen.

Als Ausnahme können Sonderdachformen zugelassen werden.

Gestaltung des obersten Geschosses

Das jeweils oberste Geschöß des Hauptbaukörpers ist um mindestens 1,2 m von den Außenseiten des darunterliegenden Geschosses zurückzustaffeln.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung bei Satteldächern sind nur Ziegel- und Betondachsteine in naturrotem oder rotbraunen Farbton zugelassen. Eine Dachbegrünung ist zugelassen. Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

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

Fassadengestaltung

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

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

Die Fassadengestaltung mit Glaselementen ist zugelassen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der festgesetzten Traufhöhen bzw. unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten (OK) 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.

Einzeln aufgestellte Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe der angrenzend festgelegten Höhe TH bzw. OK zugelassen.

4. **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne bzw. Parabolantenne zulässig.
5. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
6. **Höhenlage der Baugrundstücke**
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. **Lärminmissionen**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen sind.

IV 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 zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
2. **Bodenschutz / Altlasten**
 - 2.1 **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. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
 - 2.2 **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.
Sollte bei den Aushubarbeiten organoleptisches Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Umweltschutzamt zu benachrichtigen.
Die in der 3. und 4. Verwaltungsvorschrift zum Bodenschutz (VwV "Anorganische Schadstoffe" und VwV "Organische Schadstoffe") festgelegten Prüfwerte sind für die unterschiedliche Nutzung (z. B. Kinderspielflächen, Siedlungsflächen) einzuhalten.

3. **Energiegewinnung**

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

4. **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)

5. **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.

7. **Ordnungswidrigkeiten**

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

Ergänzung zu Ziff. I.10.

- * Es muß durch besondere bauliche Vorkehrungen gewährleistet sein, daß für Schlafräume ein Innenschallpegel von 30 dB(A) und für Wohnräume ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Bezüglich der Einhaltung von Innenschallpegeln für Büro-, Kommunikations-, Praxis- und sonstige Arbeitsräume wird auf die VDI-Richtlinie 2719 hingewiesen.

