L1

Stadt Leonberg 06.01-9
Bebauungsplan
"Ziegelwiesen II"

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen am 02.03.1999

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen am 02.03.1999

Auslegung bekanntgemacht am 18.03.1999

Öffentlich ausgelegt vom 29.03.1999 bis 30.04.1999

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.07.1999

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. _____ vom _____

bekanntgemacht und in Kraft getreten am 11.11.1999

Ausgefertigt: Leonberg, den 28.07.1999

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 27.12.1997 (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 18.02.1999
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

TEXTTEIL.WPS

Das Deckblatt mit Text (13.3) vom	**09.03.2000**
In-Kraft-Treten am	**06.04.2000**
(vereinfachte Änderung nach §13 BauGB)	
ist in diesen Plan eingearbeitet	

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
N	Nebenanlagen

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

0,35	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)
EFH 415,0 m	Erdgeschoßfußbodenhöhe, Bezugshöhe Normalnull neues System
TH ≦ 7,5 m	Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe

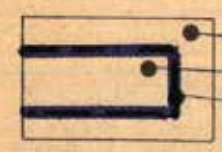
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o	Offene Bauweise
ED	Offene Bauweise: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb
Grundflächenzahl	----------
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

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

WA 2 / 2 Wo — Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 2

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

GGa — Gemeinschaftsgaragen

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

Straßenfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche -

Gehweg

P — öffentl. Parkplätze

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

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

W — Aufstellung von Rohstoffcontainern

R — Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfilterbecken)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche -
Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan

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

Spielplatz (für Kleinkinder und Kinder)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

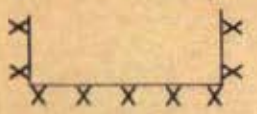
Flächen für Aufschüttungen - Erdwall / -wand

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

Gehrecht } zugunsten der Anlieger
Fahrrecht }

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg

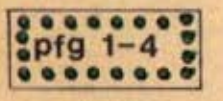
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Festgesetzte Flächen

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 von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

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

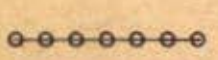
Pflanzbindung für Einzelbäume

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 sowie der Bauweise

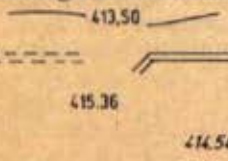


Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Traufhöhen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SD	Satteldach
DN	Dachneigung

Sonstige Festsetzungen



Höhenschichtlinien
Erdwall- /Wandkrone
bestehende Höhen
geplante Höhen

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

Hinweis: Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen siehe Nr. I.7

1.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.2.1 Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise nur in Form von Abstellschuppen mit einer max. Größe von 25 cbm umbautem Raum innerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn die Höhenbegrenzung (Ziff. 1.2.3) und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Ziff. II.1.1.2 und II.2.2) eingehalten sind. Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.2.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

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

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

2.1.1 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

2.1.2 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 um 0,1 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann zugelassen werden, wenn Garagen und Nebenanlagen begrünt und die Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden, damit die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gemindert werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
EFH =Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Normalnullsystem (Höhe ü. NN - Neues System) als Höchstmaß festgesetzt.

Traufhöhen (TH)
TH= Die Traufhöhen sind mit 7,5 m bzw. 8,5 m als Höchstmaß über der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

Die Traufhöhe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen (Abstellschuppen) darf max. 2,3 m über der angrenzenden Verkehrsfläche betragen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

E, D, = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper 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. 1,50 m von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO 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, § 74 Abs. 2 Nr. 4 LBO)
Die Erstellung von Garagen ist nur auf den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Stellplätze dürfen nur auf den ausgewiesenen Flächen angelegt werden. (Begrünung und Oberflächengestaltung siehe auch Textteil II 1.1.3 und II.3)

7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Baugebietsteil WA 2 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) beschränkt.

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

8.1 <u>Mischverkehrsfläche</u>
Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr. Sie können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

8.2 Verkehrsgrünflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen (§ 9 (1) Nr. 15 i.V. mit § 127 (2) 4 BauGB)
Der festgelegte Erdwall sowie die Wandscheibe entlang der K 1008 innerhalb der Verkehrsgrünfläche dienen der Gestaltung und teilweisen Abschirmung (siehe auch Textteil Nr. I.11).

9. **Fläche für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Fläche für Abfallbeseitigung

Die festgelegte Fläche (W) dient der Aufstellung von Rohstoffcontainern zur Sammlung wiederverwertbarer Stoffe und Materialien.

9.2 Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die ausgewiesenen Flächen (R) dienen der Anlage von Retentionsfilterbecken, die das anfallende Regenwasser von Straßen-, Hof- und Dachflächen speichern und über eine dauerhafte und gedrosselte Entleerung dem Maisgraben zuführen.
Die Zuleitung des Regenwassers erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem und über ein offenes Grabensystem (siehe auch Textteil Nr. I.12.2.2).
Darüberhinaus ist die Anlage von Retentionsbecken auf den privaten Grundstücksflächen zulässig unter der Bedingung, daß eine Ableitung über Notüberläufe in den Regenwasserkanal bzw. in die offenen Entwässerungsgräben erfolgt.

10. **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 **Öffentliche Grünflächen**:

Kinderspielplatz:

Die ausgewiesene Fläche dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten (z. B. Rutsche, Schaukel, Klettergerüst, Hängebrücke usw.) für Kleinkinder und Kinder. Sie ist mit der angrenzenden Mischverkehrsfläche einheitlich zusammenhängend zu gestalten.

10.2 **Private Grünflächen**:

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen als Gartenland (Hausgarten) und sind entsprechend zu gestalten und zu nutzen.

11: **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Der ausgewiesene Erdwall sowie die Schutzwand dienen zur teiweisen Abschirmung der Verkehrsemissionen der Christian-Wagner-Straße. Die Höhe der Dammkrone und Schutzwand muß mind. 2,50 m über Straßenniveau betragen.

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

12.1 Geh- und Fahrrechte

Die im Lageplan mit Geh- und Fahrrechten (gr,fr,) ausgewiesenen Flächen gelten zugunsten der Anlieger.

12.2 Leitungsrechte

12.2.1 Die im Lageplan mit lr 1 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 (Versorgungsträger).

12.2.2 Die im Lageplan mit lr 2 ausgewiesenen Flächen für Leitungsrechte dienen der Stadt Leonberg zur Anlegung von Entwässerungsgräben, die der Ableitung von Regenwasser zu den geplanten Retentionsfilterbecken dienen. Parallel zum Graben sind wechselseitige Bepflanzungen mit standortgerechten Sträuchern zugelassen.

13. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

13.1 Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind dem "Allgemeinen Wohngebiet" im Geltungsbereich zugeordnet.

13.2 Die entlang der Straße "In den Ziegelwiesen" ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind nur als offene oder überdeckte Stellplätze (Carports) zugelassen.

13.3 Die westlich der Grundstücke In den Ziegelwiesen 34 und 36 ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen sind nur in Form überdeckter Stellplätze (Carports) zugelassen, wobei die den oben genannten Grundstücken jeweils zugewandte Seite mit einer Wand zu schließen ist (Lärmschutz).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teilflächen entlang der Christian-Wagner-Straße dargestellt und gekennzeichnet, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau-) überschritten sind.
An den gekennzeichneten Bereichen müssen Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Die gekennzeichneten Bereiche entsprechen einem Lärmpegelbereich von II bis III (56,0 - 65,0 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel). Die Außenbauteile der Gebäude an den gekennzeichneten Bereichen sind deshalb entsprechend den Anforderungen dieser DIN auszubilden oder es sind die Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH vom September 1998 wird verwiesen.

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

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

Hinweis:
Auf die grünordnerischen Vorgaben des Büros Kindermann + Partner vom 17.02.1999 wird hingewiesen. Hier enthalten ist eine Pflanzliste geeigneter Bäume und Sträucher für die festgesetzten Pflanzgebote (vgl. Ziff. IV.8).

a. Pflanzgebote für Einzelbäume:
An den ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.
Darüberhinaus ist pro Grundstück bzw. mind. je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. (Pflanzenauswahl nach Pflanzliste Ziffer IV Nr. 8)

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 1 = Die Randbereiche der ausgewiesenen Retentionsflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 2 = Die Verkehrsgrünfläche im Nordosten ist als 1 - 3 schürige Extensivwiese anzulegen.

pfg 3 = Der Lärmschutzwall im Süden ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zwischen der Hangkrone und der Christian-Wagner-Straße sind alleeartige Bäume zu pflanzen.

pfg 4 = Die ausgewiesenen Flächen sind als Hecken mit standortgerechten Gehölzen in vielfältiger Mischung der Arten zu pflanzen und zu unterhalten.

15.2 **Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG)

a. Pflanzbindung für Einzelbäume:
Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung eines Einzelbaumes. Im gesamten Kronenbereich sind hier keine Erdarbeiten zulässig.

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

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

1.1 **Dachform, Dachneigung**

1.1.1 Hauptgebäude:
Es sind nur Satteldächer (SD) und gleichschenklig versetzte Satteldächer zulässig mit einer max. Dachneigung von 20°. Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Vor- oder Anbauten zugelassen werden.

1.1.2 Nebenanlagen:
Bei den als Ausnahme zulässigen Nebenanlagen (Abstellschuppen) sind nur Pultdächer zulässig mit einer max. Dachneigung von 20°. Die Traufe ist zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen bzw. zu den Verkehrsflächen hin zu orientieren.

1.1.3 Gemeinschaftsgaragen:
Gemeinschaftsgaragen sind nur mit einem begrünten Flachdach mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu erstellen.

1.2 **Dachdeckung**:
Bei den Hauptgebäuden ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in der Farbe rotbraun zugelassen. Eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm ist zulässig und erwünscht. Ausnahmsweise ist Glas bei Vor- oder Anbauten zugelassen. Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig und erwünscht.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel:**
Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

2. **Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Hauptgebäude:
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen. Die Außenfarbe der Gebäude (Putzflächen) sind in hellen erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Bei Verwendung von Holz sind nur Naturfarben, Brauntöne oder hell geschlämmte Farbtöne zulässig. Fenster- und türlose Wandflächen sind zu begrünen.(Pflanzenauswahl nach Pflanzliste Ziffer IV. Nr. 8)

2.2 Nebenanlagen:
Bei den als Ausnahme zulässigen Nebenanlagen (Abstellschuppen) sind die Wände zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen bzw. zu den Verkehrsflächen hin zu begrünen. (Pflanzenauswahl nach Pflanzliste Ziffer IV. Nr. 8)

3. **Gestaltung der Gemeinschaftsstellplätze**
Die Gemeinschaftsstellplätze dürfen nur mit begrünten bzw. wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden (Rasenpflaster, Rasenwaben, Drainpflaster bzw. Rasengitter). Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

4. **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Baugrundstück ist je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. (siehe auch Ziffer I.15.1 a)

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

5.1 Einfriedigungen dürfen bis zu einer gesamten Höhe von max. 0,9 m über der künftigen Geländeoberfläche erstellt werden. Einfriedigungsmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

5.2 Von der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Flst.-Nr. 805 und 790) und zum Feldweg (Flst.-Nr. 835) ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. In diesen Bereichen sind nur max. 0,9 m hohe Knotengitterzäune in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

6. **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4)
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

7. **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

8. **Höhenlage der Baugrundstücke** (§ 74 Abs. 3 LBO)
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. **Lärmimmissionen**:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau-) überschritten werden. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH vom September 1998 wird verwiesen.

IV. HINWEISE

1. **Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

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 Umweltamt 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. **Dachflächenwasser**:

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen ist erwünscht. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei ist die Versickerungsfläche so anzulegen, daß kein Wasser auf angrenzende Grundstücke gelangen kann. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem den ausgewiesenen Flächen für Retentions- / Versickerungsanlagen zugeführt.

Diese Retentionsfilterbecken dienen der Speicherung und Pufferung der Regenwasserspitzen. Sie sind über einen Drosselschacht bzw. Notüberlauf durch ein offenes Grabensystem oder Drosselleitungen mit dem Maisgraben verbunden.

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 **Baugrund**

Im Baugebiet sind nach der hydrogeologischen und baugrundtechnischen Untersuchung des Geologischen Büros Reutemann vom 22.09.1997 unterschiedliche Bodenarten und hydrologische Verhältnisse anzutreffen. Es wird empfohlen, bei der Planung eine detaillierte Baugrunduntersuchung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Bodenarten und zur Überprüfung der Bodenkenn- sowie -bemessungswerte für die jeweiligen Bauwerke durchzuführen.

7. **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.

8. **Pflanzliste**

1	2	3	4	5	6	7	Art
pfg 1	pfg 2	pfg 3	pfg 4				
							Große Bäume
			X	X	X		Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
	X		X	X	X		Esche (Fraxinus excelsior)
				X	X		Kastanie (Aesculus hippocastanum)
	X			X	X		Rotbuche (Fagus sylvatica)
				X	X		Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')
X			X	X	X		Schwarzerle (Alnus glutinosa)
X	X		X	X	X		Stieleiche (Quercus robur)
							und ähnliche Arten
							Mittelgroße Bäume
X	X		X	X	X		Birke (Betula pendula)
		X	X	X	X		Feldahorn (Acer campestre)
		X	X	X	X		Hainbuche (Carpinus betulus)
		X		X			Obstbäume
							und ähnliche Arten
							Sträucher (und kleine Bäume)
X		X	X	X			Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
		X	X	X			Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
X		X	X	X			Hainbuche (Carpinus betulus)
X		X	X	X			Haselnuß (Corylus avellana)
		X	X	X			Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
X		X	X	X			Kornelkirsche (Cornus mas)
		X	X	X			Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
X		X	X	X			Schlehe (Prunus spinosa)
X		X	X	X			Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
X		X	X	X			Traubenkirsche (Prunus padus)
X		X	X	X			Weißdorn (Crataegus oxyacantha u. monogyna)
X		X	X	X			Wildrosenarten (Rosa ssp.)
		X	X	X			Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
							und ähnliche Arten
							Kletterpflanzen
						X	Efeu (Hedera helix)
						X	Hopfen (Humulus lupulus)
						X	Geißblattarten (Lonicera ssp.)
						X	Waldrebe (Clematis ssp.)
						X	Wilder Wein (Parthenocissus ssp.)
						X	und ähnliche Arten

1 entspricht pfg 1 (Öffentliche Grünfläche im Nordwesten)
2 entspricht pfg 2 (Öffentliche Grünfläche im Nordosten)
3 entspricht pfg 3 (Sichtschutzwall)
4 entspricht pfg 4 (Hecken im Westen innerhalb des Lr 2 + Sichtschutzhecken)
5 entspricht Gartenbepflanzung - 150 m² nicht überbauter Fläche)
6 entspricht Öffentlicher Straßenraum / Parkierungsflächen / Plätze
7 entspricht Bepflanzung Fassaden

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