

Stadt Leonberg

Bebauungsplan

Krähwinkel-Süd

Pl. Ber. 05.01-13

M 1 : 500

Anlage 3 zu DS 2008 Nr. P 20/1 ö

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 29.09.2008

Verfahrensvermerke

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|-----|------------|
| Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen | | am | 24.10.2006 |
| Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen | | am | 11.03.2008 |
| Auslegung bekannt gemacht | | am | 10.04.2008 |
| Öffentlich ausgelegt | vom 21.04.2008 | bis | 23.05.2008 |
| Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen | | am | 21.10.2008 |
| bekannt gemacht und in Kraft getreten | | am | 06.11.2008 |
| Ausgefertigt: | Leonberg, den | | 22.10.2008 |

Inge Horn
Bürgermeisterin

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original- Bebauungsplans und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Satzungsbeschluss vom 21.10.2008 zum Ausdruck kommt, überein.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 (GBl. S. 617)


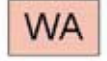











sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Leonberg, den
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 (7) BauGB | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|--------------------|----------|------------------------|------------------------------------|--|--|
| | <u>Art der baulichen Nutzung</u> | § 9 (1) 1 BauGB | | | | | | | | | |
|  | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO | | | | | | | | | |
| | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> | § 9 (1) 1 BauGB, §16 BauNVO | | | | | | | | | |
| z. B. 0,25 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze | § 17 (1), § 19 BauNVO | | | | | | | | | |
| z. B.  | Geschossflächenzahl (GfZ) als Höchstgrenze | § 17 (1), § 20 BauNVO | | | | | | | | | |
| T_{Hmax} | Traufhöhe als Höchstmaß in m üNN | | | | | | | | | | |
| F_{Hmax} | Firsthöhe als Höchstmaß in m üNN | | | | | | | | | | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | | | | | | | | | | |
| EPH 448,5m | Erdgeschossfußbodenhöhe in m üNN | | | | | | | | | | |
| | <u>Bauweise, Baugrenze</u> | § 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO | | | | | | | | | |
|  | Baugrenze | | | | | | | | | | |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | | | | | | | | | | |
|  | nur Einzelhäuser zulässig | | | | | | | | | | |
| | <u>Nutzungsschablone (Füllschema:)</u> | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" data-bbox="236 1238 954 1451"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <th>Traufhöhe als Höchstmaß</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschoßflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachform / Dachneigung</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Traufhöhe als Höchstmaß | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Bauweise | Dachform / Dachneigung | Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude | | |
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | | | | | | | | | | |
| | Traufhöhe als Höchstmaß | | | | | | | | | | |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | | | | | | | | | | |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung | | | | | | | | | | |
| Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude | | | | | | | | | | | |
| | <u>Verkehrsflächen</u> | § 9 (1) 11 BauGB | | | | | | | | | |
|  | Fahrbahnen mit Straßenbegrenzungslinien | | | | | | | | | | |
|  | Gehwege / Radwege | | | | | | | | | | |
|  | Flächen mit gemischtem Verkehr (Fahr- und Fußgängerverkehr) | | | | | | | | | | |
|  | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | | | | | | | | | | |
|  | Verkehrsbegleitgrün | | | | | | | | | | |
| | Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen | § 9 (1) 14 BauGB | | | | | | | | | |
|  | Standorte für Abfall | | | | | | | | | | |
| | <u>Grünflächen</u> | § 9 (1) 15 BauGB | | | | | | | | | |
|  | öffentliche Grünfläche: Parkanlage | | | | | | | | | | |



private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB



Maßnahmen (M1, M2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25 a+b BauGB



Pfg1, Pflanzgebot für Einzelbäume

9 (1) 25b BauGB



Pfb1, Pflanzbindung, gem. Textteil

Flächen von Nebenanlagen

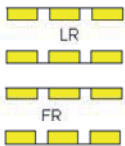
§ 9 (1) 4 BauGB



Flächen die ausschließlich Garagen / erdüberdeckten Garagen vorbehalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB



Leitungsrecht

Geh- und Fahrrecht

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 26 u. (6) BauGB



Fläche für Aufschüttungen



Fläche für Abgrabungen



Stützmauer

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB, § 74 (1) LBO



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, z. B. Maß der baulichen Nutzung



Stellung baulicher Anlagen
Firnstrichtungen (Gebäudehaupttrichtungen)
siehe Textteil

§ 9 (1) 2 BauGB

SD, vSD

Satteldach, versetztes Satteldach

§ 74 (1) 1 LBO

z. B. 30°-40°

Dachneigung (Altgrad)

§ 74 (1) 1 LBO

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Landschaftsschutzgebiet



Engelbergbasistunnel BAB A81

sonstige Planzeichen



vorhandene Grundstücksgrenze

10350

Flurstücksnummer

0
Vfl. 10

vorhandene Bebauung

(z.B. 197.20)

geplante Strassenhöhe

- - - -

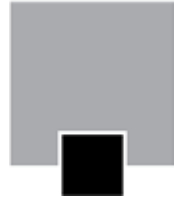
projektierte Grundstücksgrenze (unverbindlicher Neuordnungsvorschlag)



Zuordnung Bauflächen

Kreis: Böblingen

Stadt: Leonberg



Textteil

zum Bebauungsplan
„KRÄHWINKEL-SÜD“

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 29.09.2008

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten,
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
- C Örtliche Bauvorschriften
- D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß §9 BauGB und BauNVO

A. 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

§§ 1-3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I, S. 2873).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Gemeindeordnung vom 24.07. 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

A.2 Allgemeine Angaben

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat den Bebauungsplan "Krähwinkel-Süd" am 24.10.2006 erneut zur Aufstellung beschlossen.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes „Krähwinkel-Süd“ orientiert sich an der Abgrenzung bestehender angrenzender Bebauungspläne.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

Zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie das Wohnen nicht störende Handwerkerbetriebe.

Nicht zulässig: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß §1 (6) 1 BauNVO sind die übrigen Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um maximal 50 % überschritten werden.

A.3.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

maximale Geschossflächenzahl siehe Planeinschriebe.

A.3.2.3 Höhenlage (§§ 16 und 18 BauNVO)

Höhenlage für die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die eingetragene EFH als NN-Höhe ist eine Obergrenze. Niedriger kann gebaut werden.

Bei Abweichungen nach unten ist vom Architekten nachzuweisen, dass die Entwässerung – im Hinblick auf die Kanalsohle – möglich ist.

A.3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§16 und 18 BauNVO)

Firsthöhe: Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Firsthöhe - gemessen ab festgesetzter EFH - begrenzt.

Traufhöhe: Siehe Planeinschrieb. Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

A.3.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmass festgesetzt.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

A.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig- siehe Planeinschrieb.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Gebäudefassade betragen.

A.3.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten ist pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

A.3.5 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung und die Gebäudehaupttrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.6 Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen , Überdachte Stellplätze, Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB u. §§12 + 14 + 23 (5) BauNVO)

A.3.6.1 Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga). Zur Gestaltung siehe B.1.1.2 und Pflanzliste 6. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.

Auf den mit Ga/ü bezeichneten Flächen sind die Garagen erdüberdeckt zu erstellen. Zur Gestaltung siehe B.1.1.2. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.

A.3.6.2 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, im Anschluss an die öffentliche Straßenfläche bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig. Ausnahmsweise können auch Stellplätze an anderen Stellen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele nicht beeinträchtigt werden. Zur Gestaltung der Stellplätze siehe B 4.

A.3.6.3 Nebengebäude (Geschirrhütten)

Als Nebenanlagen im Sinne des §2 (2) LBO sind nur Geschirrhütten zugelassen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 cbm umbautem Raum nicht überschreiten. Pro Grundstück ist maximal eine Geschirrhütte, nicht jedoch in den privaten Grünflächen, zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind nicht zulässig.

A.3.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

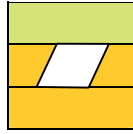
A.3.8 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

Straßenfläche

Mischverkehrsfläche

Fußwege



Die Plandarstellung ist Richtlinie für die Ausführung. Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen.

A.3.9 Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

(siehe Planeinschrieb)

A.3.9.1 öffentliche Grünflächen

A.3.9.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebengebäude nicht zugelassen, ausgenommen Zugänge und Treppenanlagen sowie Stützmauern.

A.3.10 Sammel-Müllstandorte (§9 (1) 14 BauGB)

Lage siehe Planeintrag.

A.3.11 Leitungsrecht / Geh- und Fahrrechte (§9 (1) 21 BauGB)

A.3.11.1 Leitungsrechte LR

Die im Plan festgesetzten Leitungsrechte (LR) werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

A.3.11.2 Geh- und Fahrrechte FR

Die im Plan dargestellten Geh- und Fahrrechte (FR) dienen der Erschließung der angrenzenden Flurstücke und werden zu Gunsten der Eigentümer dieser Flurstücke belastet.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

A.3.12 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

A.3.12.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr.20,25 und (6) BauGB

Maßnahme M1:

Der bisherige Heckenweg-Abschnitt im Bereich dieser Fläche wird zurückgebaut. Die Asphaltdecke und der durch Asphalt verunreinigte Schotter wird völlig abgetragen und umweltgerecht entsorgt bzw. recycelt. Der saubere Schotterkörper verbleibt im Gelände und wird mit einer ca. 10 cm starken Schicht aus örtlich gewonnenem Mutterboden abgedeckt. Der Mutterboden hierfür ist aus dem Bereich der neuen Heckenweg-Trasse zu bergen und gegebenenfalls fachgerecht zwischenzulagern. Die Fläche sollte durch eine Heumulchansaat aus vor Ort gewonnenem Mulchmaterial der umgebenden Magerwiesen bzw. mageren Mähweiden begrünt werden.

Die Wegseitenraine am bisherigen Heckenweg sind weitgehend und die Feldhecken vollständig zu erhalten. Ein Befahren der Grünlandflächen zum Zwecke der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf Grund der zu erwartenden Bodenverdichtungen zu vermeiden. Eine kurzzeitige Bodenzwischenlagerung ist auf den Grünlandflächen räumlich zu begrenzen und nur zulässig, wenn der ursprüngliche Zustand der Geländeoberfläche dort wieder hergestellt wird.

Die Erhaltung und die Pflege der vorhandenen Biotope wie Feldhecken, Obstbaumwiesenbrachen und Magergrünland - ist im bisherigen Umfang weiter so zu betreiben. Das Grünland ist hierbei wie bisher als magere Mähweide extensiv zu bewirtschaften, daran ist auch die Pflege der neuanzulegenden Grünlandfläche auszurichten. Ein Umbruch des Grünlandes ist nicht zulässig.

Zur Kompensation des Habitatverlusts des Leguminosen-Dickkopffalters sind trockene, nährstoffarme und besonnte Rohbodenstandorte auf den Böschungen der neu anzulegenden Erschließungsstraße (Planstraße A) zu schaffen. Auf dem nährstoffarmen Unterboden ist eine Ansaat von Magerrasen vorzunehmen (u.a. mit Samen der Wildform der Raupennahrungspflanze Gewöhnlicher Hornklee *Lotus corniculatus*). Die Flächen sind ein bis zwei Mal pro Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen).

Auf den südlichen Randflächen der Maßnahmenfläche M1 ist zur Förderung von Lebensräumen der Haselmaus im Übergang zu verbleibenden Gehölzen eine aus Hasel, Schlehe und Weißdorn zusammengesetzte Gebüschgruppe zu pflanzen (Fläche ca. 10 x 5 m).

Maßnahme M2:

Der Bestand aus hochstämmigen Obstbäumen ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. In die vorhandenen Bestandslücken ist pro 100 qm ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Bestand an standortgerechten, einheimischen Laubbäumen in der Fläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige standortgerechte, einheimische Bäume sind durch ebensolche zu ersetzen. Abgängige standortfremde und fremdländische Baumarten sind durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Obst- und Laubbaumarten sind in Pflanzenliste 3 aufgeführt.

Der Bestand an Hecken und Gebüsch in der Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

Das Grünland ist hierbei wie bisher als magere Mähweide oder Wiese extensiv zu bewirtschaften. Ein Umbruch des Grünlandes ist nicht zulässig.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

A.3.12.2 Pflanzpflichten (§9 (1) 25 a, b BauGB)

Im Rahmen der Baugesuche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung nachweist.

A.3.12.3 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg1) - Einzelbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume regionaler Provenienz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind ausnahmsweise veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pflanzgebot 2 (Pfg2) - Innere Durchgrünung mit Bäumen (Baugrundstücke)

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum regionaler Provenienz oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bestehende hochstämmige Bäume können ausnahmsweise angerechnet werden, diese sind ebenso zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den nachfolgenden Pflanzenlisten aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Pflanzgebot 3 (Pfg3) – (Private Grünflächen)

Pro angefangene 100 m² festgesetzte, private Grünfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum regionaler Provenienz oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Art des Baumes (Obst- oder sonstiger Laubbaum) ist an den umgebenden Bestand anzupassen. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzenliste 3 aufgeführt.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bestehende hochstämmige Bäume können ausnahmsweise angerechnet werden, diese sind ebenso zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste Nr. 3 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

Pflanzenliste 1: Straßenbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20 cm

Zulässige Arten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Pflanzenliste 2: Laubbäume bzw. Obstbäume auf privaten Baugrundstücken

Pflanzgröße: Stammumfang Laubbäume mindestens 18-20 cm / Obstbäume als Hochstämme 18-20 cm

Zulässige Laubbaum-Arten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Zulässige Obstbaum-Arten (beliebige Sortenwahl):

Apfel, Birne, Mirabelle, Pflaume, Süßkirsche, Zwetschge

Pflanzenliste 3: Obstbäume bzw. Laubbäume für private Grünflächen

Pflanzgröße: Obstbäume als Hochstämme (Containerware) / Laubbäume mindestens als Heister 250-300 cm hoch

Zulässige Obstbaum-Arten (beliebige Sortenwahl):

Apfel, Birne, Mirabelle, Pflaume, Quitte, Süßkirsche, Zwetschge

Zulässige Laubbaum-Arten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Pflanzenliste 4: Feldhecken

Zulässige Straucharten:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn *Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Pflanzenliste 5: Feldgehölze

Zulässige Baumarten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Zulässige Straucharten:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn *Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

re), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*).

Pflanzenliste 6 Extensive Dachbegrünung

Zulässige Pflanzen:

Weißer Fetthenne (*Sedum album*), Felsen-Fetthenne (*Sedum reflexum*), Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*), Echte Hauswurz (*Sempervivum tectorum*) u.ä.

- A.3.12.4 Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
Siehe Planeinschrieb

Flächige Pflanzbindungen Pfb 1

Die in der Planung eingetragenen Heckenpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A.3.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

B Hinweise

B.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

B.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden sind zu beachten:

- überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- Zu Beginn der Baumassnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 30 cm mächtig aufzutragen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Eingedretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

B.3 Altlasten

Es sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten bei der Erschließung der Verkehrsanlage bzw. bei privaten Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Böblingen sofort zu verständigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

B.4 Zisternen

Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen auf den Grundstücken anzulegen. Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Regenwasserableitungen anzuschließen.

Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

B.5 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude als Passivhäuser auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - C Örtliche Bauvorschriften
 - D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
-

B.6 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Zum Nachweis der Umsetzungen von Pflanzgeboten und Oberflächengestaltungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen qualifizierte Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzpläne einzureichen.

B.7 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, zu informieren. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumassnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 (2) WG dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, anzuzeigen.

B.8 Landschaftsschutzgebiet Leonberg

Im Bereich des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebiets gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ vom 23.04.1987.

B.9 Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart- Bad Canstatt“

Der Bebauungsplan liegt in der Außenzone des „Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg“. Die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

B.10 Engelbergbasistunnel BAB A 81

Westlich des Plangebietes führt unterirdisch der Engelbergbasistunnel der BAB A 81 vorbei. Die Überdeckung beträgt laut Angaben des Regierungspräsidiums Stuttgart, Ref. Strassenwesen und Verkehr, in diesem Bereich ca. 35 Meter.

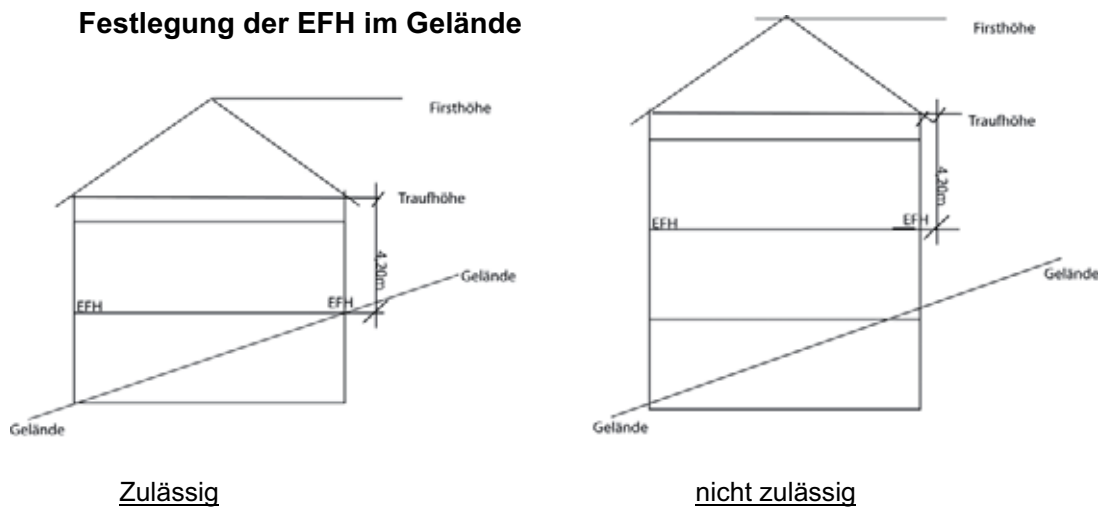
B. 11 Niederschlagswasserbeseitigung

Das schadlose Niederschlagswasser ist vor-Ort zu versickern. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist dauerhaft so zu betreiben, dass das gesamte Regenwasser jederzeit ordnungsgemäss abgeleitet wird. Die Einmündungsstelle ins Gelände ist in naturnaher Bauweise gegen Erosion zu schützen. Nachbargrundstücke dürfen durch diese Einleitung nicht beeinträchtigt werden.

Die einschlägigen Vorschriften und Regeln sind zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
- C Örtliche Bauvorschriften
- D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

B. 12 Festlegung der EFH im Gelände

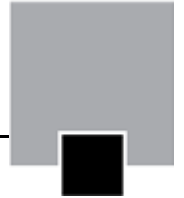


Durch Geländemodellierungen dürfen keine zusätzlichen Vollgeschosse im 2. UG entstehen. Maximal ist somit unterhalb des durch Festsetzung der EFH definierten Erdgeschosses ein Vollgeschoss zulässig. Alternativ hierzu ist auch ein zusätzliches Vollgeschoss im DG zulässig.

- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
- C Örtliche Bauvorschriften
- D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Kreis: Böblingen

Stadt: Leonberg



Textteil

zu den örtlichen Bauvorschriften „KRÄHWINKEL-SÜD“

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 29.09.2008

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten,
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

C Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

für den Bebauungsplan "Krähwinkel"

C.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

C.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO)

C.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

C.1.1.1 Hauptgebäude (Satteldach, versetztes Satteldach) siehe Planeintragung

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Direkt aneinander angrenzende Gebäude müssen die gleiche Dachform und Neigung aufweisen.

C.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Ga) sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 8 cm starke Substratschicht mit einer gärtnerischen Gestaltung anzulegen.

Erdüberdeckte Garagen (Ga/ü)

Bei erdüberdeckten Garagen sind mindestens 50 % der Wandflächen unterhalb des bestehenden Geländeniveaus zu erstellen, die Dächer sind intensiv zu begrünen.

Bei intensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 30 cm starke Humusschicht anzulegen.

Direkt aneinandergrenzende Garagen und/ oder überdachte Stellplätze müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Sind Garagen und überdachte Stellplätze in das Hauptdach integriert oder grenzen direkt an dieses an, müssen sie die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden.

C.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten sowie Photovoltaik- und Solaranlagen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Blei sind unzulässig.

C Örtliche Bauvorschriften

C.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen
- der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 0,7 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Die Traufe ist auf mindestens $\frac{3}{4}$ der Dachlänge einzuhalten.

C.1.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind an der Giebelseite nur bis 0,7 m (gemessen vom Hausgrund) zulässig.

C.1.5 Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen. Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

C.1.7 Nebengebäude

Seitenwände von Geschirrhütten sind nur aus natur belassenem oder lasiertem Holz zulässig.

C.2 Geländegestaltung (§74 (3) 1 LBO)

Geländemodellierungen als Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m sind ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung.

C.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Mauern und Stützmauern über 1,2 m Höhe entlang der Grundstücksgrenzen sind ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Einfriedungen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zugelassen. (Siehe C.8).

C.4 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

C.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zwingend notwendig. Die Zahl der Stellplätze ist zur vollen Zahl aufzurunden.

C.6 Versorgungsleitungen (§74 (1) 5 LBO)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

D Hinweise (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

D 1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2), (3) und (4) LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.