

Stadt Leonberg
Bebauungsplan
„Östlich der Grabenstraße“

Pl. Ber. 02.09-3

M 1:500

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	<u>21.03.2006</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	<u>22.07.2008</u>
Auslegung bekannt gemacht		am	<u>14.08.2008</u>
Öffentlich ausgelegt	vom	<u>25.08.2008</u>	bis <u>26.09.2008</u>
Erneute öffentliche Auslegung	vom	<u>26.07.2010</u>	bis <u>27.08.2010</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	<u>28.09.2010</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten		am	<u>14.10.2010</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den		<u>29.09.2010</u>

Inge Horn
Erste Bürgermeisterin

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

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 05.03.2010 (GBl. S. 416)

Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582)

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

Leonberg, den 17.06.2010
Gefertigt: Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

Grundlage: ALK mit Stand 05/2009

© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az.: 2851.9-1/20

Planzeichenerklärung

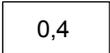
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

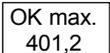
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

 WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

 MI Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 und (3) BauGB

 0,4 Grundflächenzahl - GRZ laut Planeintrag
(§ 16, 19 BauNVO)

 OK max. 401,2 Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Meter ü.NN (§ 16, 18 BauNVO)
maximale Gebäudeoberkante - OK max. laut Planeintrag

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 g geschlossene Bauweise
(§ 22 (3) BauNVO)

 ED offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind
(§ 22 (2) BauNVO)

 Baulinie
(§ 23 (2) BauNVO)

 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

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

 Ausrichtung der Hauptgebäudekörper

Umgrenzung von Flächen für Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

 TG, Ga, Cp Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen (TG), Carport (Cp),
Garagen (Ga)

Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche,
Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 V Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

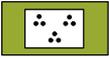
 Öffentliche Fuß- und Radwege

 Pr Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche

 Bereich ohne
Ein- und Ausfahrt

 G Verkehrsgrünflächen als Bestandteil
der Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche -
Zweckbestimmung Parkanlage

Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

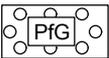


Pflanzgebot -
anzupflanzende heimische Bäume -



Pflanzbindung -
Erhaltung von bedeutsamen Einzelgehölzen

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



anzupflanzende heimische Sträucher -
Flächiges Pflanzgebot PfG, Randeingrünung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

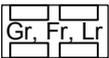


Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
(ehemaliges Gasthaus Zum Lamm)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)



mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen laut Planeintrag
zugunsten rückwärtiger Grundstückseigentümer bzw. Leitungsträger
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind -
10,0m Schutzstreifen zum angrenzenden Friedhof (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
bezogen auf die Ausrichtung der Hauptgebäudekörper



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
zur maximalen Gebäudeoberkante (OK max.) (§16 (5) BauNVO)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind - Verdachtsfläche mit Einstufung als B-Fall
(Belassen-Handlungsbedarf) (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)



Darstellung von Lärmpegelbereichen LPB laut Planeintrag an Gebäudeseiten -
siehe schalltechnisches Gutachten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Kennzeichnung von Gebäudeseiten, die zeitlich abhängige Anforderungen
an den Schallschutz für Außenbauteile haben

Nutzungsschablone

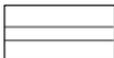
01

Bezeichnung der unterschiedlichen Baufenster

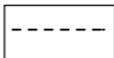
1	2	1	Art der baulichen Nutzung
		2	maximale Gebäudehöhe OK max in m ü.NN
3	4	3	Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
		4	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
5	6	5	Bauweise
		6	Dachform/Dachneigung der Hauptgebäude

- D1 = Flach-/Pultdach (FD/PD) 0° - 10°
D2 = Satteldach (SD) 40° - 45°
D3 = Satteldach (SD) 48° - 57°
D4 = Krüppelwalmdach (KW) 50° - 55°

Hinweise



Informelle Darstellung der Straßengestaltung Grabenstraße



Informelle Darstellung einer möglichen Parzellierung



Informelle Darstellung der geplanten Fahrbahnhöhen in Metern ü.NN aus der Erschließungsplanung laut Planeintrag

Stadt Leonberg

Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ Planbereich 02.09-3

Planungsrechtliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise zu planungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 17.06.2010

AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02.09.-3 „Östlich der Grabenstraße“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) m.W.v. 01.03.2010, berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58)
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (*rückwirkend*) bzw. 09.05.2009
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen (1.Fall), Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, unzulässig. Dies gilt auch für verkehrsfreie Vorhaben im Sinne von § 50 LBO.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird für die Bereiche der Baufenster 01 und 09 bis 11 (Mischgebiet) festgesetzt, dass die Obergrenze der zulässigen Grundfläche durch eine Überschreitung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Entsprechend ist für die Bereiche der Baufenster mit der Kennzeichnung 02 und 03 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und für die Bereiche der Baufenster mit der Kennzeichnung 04 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

A 2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Wird in den Baufenstern mit der Kennzeichnung 01, 02 und 04 die festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgenutzt (bei Baufenster 01 / IV Vollgeschosse und bei Baufenster 02 und 04 / III Vollgeschosse), ist ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss zulässig, sofern dies kein Vollgeschoss ist (weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses) und das Staffelgeschoss an mindestens drei Gebäudeseiten gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringt.

In den Baufenstern mit der Kennzeichnung 02 und 03 sind im Untergeschoss (unterstes Geschoss oberhalb der Geländeoberfläche) nur haustechnische Anlagen, Feuerungsanlagen, Stellplätze und Nebenräume zulässig.

A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen/Höhenbegrenzung (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird laut Planeintrag durch die Oberkante (OK max.) als absolute Höhenangabe in Metern ü.NN festgesetzt. Die maximale Oberkante (OK max.) wird durch die Oberkante Dachfirst/Attika des Gebäudes bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,1m zulässig.

Technisch bedingte Aufbauten sind davon unbetroffen, sofern die Summe ihre Flächen nicht 10% der Dachfläche überschreiten.

Die maximale Oberkante (OK max.) der baulichen Anlage ist in den Eingabeplänen (Schnitte/Ansichten) bezogen auf das vorhandene und geplante Gelände sowie die angrenzenden Erschließungsflächen darzustellen.

A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

A 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Laut Planeintrag werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

g = geschlossene Bauweise

ED= offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind

A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2) und (3) BauNVO)

- Baulinien laut Planeintrag
- Baugrenzen laut Planeintrag

Ein Vortreten von Treppenhäuser ist in den mit 01 bis 05 bezeichneten Baufenstern gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig, sofern das vortretende Gebäudeteil eine Tiefe von maximal 1,75m und eine Breite von maximal 3,0m nicht überschreitet.

Terrassen und Balkone sind gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Oberirdische Gebäude, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 (5) BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, unzulässig.

A 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

A 4.1 Richtung der Hauptgebäudekörper (First)

- Ausrichtung der Hauptgebäudekörper laut Planeintrag -

A 5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

A 5.1 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

Stellplätze sind allgemein, Tiefgaragen (TG), Garagen (Ga) und Carports (Cp) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind in Ihrer Lage so anzuordnen und gegebenenfalls von der Grenze des Baugrundstücks zum öffentlichen Straßenraum zurückzusetzen, dass ein problemloses Ein- und Ausfahren auf die Verkehrsflächen gewährleistet ist.

Tiefgaragen innerhalb der Flächen, die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind, sind nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Erforderliche technische Anlagen zur Belüftung der Tiefgaragen sind davon ausgenommen.

A 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

A 6.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die mit 07 und 08 gekennzeichneten Baufenster auf maximal zwei Wohnungen (2 WE) je Wohngebäude begrenzt.

A 7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

A 7.1 Flächen, die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Die laut Planeintrag gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung durch oberirdische Gebäude freizuhalten.

A 8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A 8.1 Straßenverkehrsfläche

- laut Planeintrag -

A 8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- laut Planeintrag
- mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- mit der Zweckbestimmung Öffentlicher Fuß- und Radweg
- mit der Zweckbestimmung Private Erschließungsfläche

A 8.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Ein-/Ausfahrtbereiche)

- laut Planeintrag Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt -

A 8.4 Verkehrsgrünflächen

- laut Planeintrag als Bestandteil der Verkehrsanlagen –

A 9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

A 9.1 Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche

- öffentliche Grünfläche laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Parkanlage -

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Leitungen (Telekommunikation) sind bei einer Umgestaltung zu berücksichtigen. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslinien“ der Deutschen Telekom zu berücksichtigen.

A 10 Umweltschützende Belange - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 und Nr. 17 BauGB)

A 10.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der Gebäude erforderlich ist. Südlich der Baufenster mit Eintrag 05 darf das Gelände max. bis auf die Höhe der bestehenden südlichen Mauer aufgefüllt werden, ein Anheben der Mauer ist nicht zulässig.

A 10.2 Zisternen

Unverschmutzte Dachwässer sowie abflusswirksame Hof- und Zugangsflächen sind in Zisternen mit gedrosseltem Ablauf und einem Speichervolumen von mindestens 25l je qm Dachfläche sowie abflusswirksamer Hof- und Zugangsfläche zurückzuhalten. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 1l/s betragen.

A 11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

A 11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- laut Planeintrag -

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung und Anbindung der rückwärtigen Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Kommune zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen. Die Rechte können auf Dritte (Ver-/Entsorgungsträger) übertragen werden.

A 12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

A 12.1 Flächen (Gebäudeseiten), auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden

- Lärmpegelbereich LPB laut Planeintrag -

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen ausgenommen Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungs-, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliches ¹⁾
		erf. R _w ,res des Außenbauteils	
LBP III	61 bis 65 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
LBP IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
LBP V	71 bis 75 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
LBP VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
LBP VII	über 80 dB(A)	²⁾	50 dB(A)

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Anforderungen an die Schalldämmung für Außenbauteile.

Sollten die Gebäude in den nachweispflichtigen Baufenstern mit der Kennzeichnung 02 und 04 zeitlich vor dem Gebäude in dem Baufenster mit der Kennzeichnung 01 errichtet werden, sind aufgrund der fehlenden Abschirmung an den in der Planzeichnung mit A und B gekennzeichneten Gebäudeseiten die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung anhand der nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereiche LPB einzuhalten:

- A LPB V (mit Bebauung Baufenster 01 LPB III)
- B LPB IV (mit Bebauung Baufenster 01 LPB III)

Diese Verpflichtung entfällt, soweit das Gebäude im Baufenster mit der Kennzeichnung 01 bereits hergestellt ist oder gleichzeitig mit den Gebäuden in den nachweispflichtigen Baufenstern 02 und 04 errichtet wird und die notwendige Lärmabschirmung erbringt:

Angelehnt an die Anhaltswerte der VDI 2719 werden für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, in den Baufenstern mit der Kennzeichnung 01, 09, 10 und 11 schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für schutzbedürftige Räume im nachweispflichtigen Baufenster 02, die ihre Fenster zur nördlichen oder westlichen Gebäudefassade orientieren.

Der Nachweis, dass durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen die Orientierungswerte eingehalten werden, ist im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

A 12.2 Flächen, auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden (Luftschadstoffe)

Für das Baufenster mit der Kennzeichnung 01 ist eine Belüftung der Aufenthalts- und Wohnräume entlang der Grabenstraße nur über die von der Straße abgewandte Gebäudeseite im Osten vorzusehen. Erfolgt eine Belüftung von Aufenthalts- und Wohnräumen über die anderen Gebäudeseiten, ist dies nur über eine kontrollierte Be- und Entlüftung zulässig.

Für die Baufenster mit der Kennzeichnung 09, 10 und 11 eine Belüftung der Aufenthalts- und Wohnräume nur über eine kontrollierte Be- und Entlüftung zulässig.

Der dazu erforderliche Nachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

A 13 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

A 13.1 Pflanzbindungen von Einzelgehölzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

A 14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 14.1 Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangenen 600 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste (Hinweis B 10) mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nuss- und Obstbaumhochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote können angerechnet werden.

A 14.2 Einzelpflanzgebot (Bäume)

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die neu anzupflanzenden Bäume sind einheimische, standortgerechte, Laubbäume entsprechend der Artenverwendungsliste (Hinweis B 10) mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20cm auszuwählen. Nuss- und Obstbaumhochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.

Bei den zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m zulässig.

A 14.3 Flächiges Pflanzgebot PfG (Eingrünung der Flächen im Übergang zum Friedhof)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind heimisch-standortgerechte Sträucher entsprechend der Artenverwendungsliste (Hinweis B 10) in Form einer freiwachsend linearen Heckenstruktur zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

A 15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

A 15.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers wird ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,0m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versprünge festgesetzt.

B HINWEISE (zu planungsrechtlichen Festsetzungen)

B 1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gemäß § 20 DschG dies dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird verwiesen.

B 2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

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

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen auf den Einzelgrundstücken sind Dachbegrünung und Zisternen zur Brauchwassernutzung.

Die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen. Es wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Entsprechend den Ergebnissen des ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachtens für das Planungsgebiet im Mai 2008 wird darauf hingewiesen, dass bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich ist.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Bodenschutzgesetzes sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen.

Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

B 5 Bebauung

Entsprechend dem für das Planungsgebiet im Mai 2008 erstellten ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachten werden folgende allgemeine Hinweise zur Bebauung gegeben. Sie können Einzelgutachten für die Bebauung keinesfalls ersetzen.

Gründung von Gebäuden

Die bindigen Böden (Gipskeuper, stark verwittert) stellen einen tragfähigen, aber kompressiblen Baugrund dar. Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer, je höher der natürliche Wassergehalt (w_n) bzw. je geringer die Konsistenzzahl (I_c) des Bodens ist. Aufgrund der vorwiegend halbfesten Konsistenz sind diese Böden zur Abtragung kleinerer und mittlerer Gebäudelasten geeignet. Die halbfesten bis festen Schlufftonsteine des Gipskeupers ("Gipskeuper, verwittert") stellen einen besser tragfähigen Untergrund dar, wobei sich die Tragfähigkeitseigenschaften mit zunehmender Tiefe und abnehmendem Verwitterungsgrad verbessern.

Es sind daher, in Abhängigkeit von den Konstruktionen und auftretenden Lasten, Flachgründungen über Einzel- und Streifenfundamente möglich.

Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind. Sofern bereichsweise feste Schichten des Gipskeupers erreicht werden, müssen die Gründungssohlen, die noch in bindigen Böden liegen, mit Magerbetonunterfüllungen bis auf den festen Untergrund geführt werden.

Bei einheitlich beschaffenen Untergrundverhältnissen ist bei gleichen Lasten und einheitlichen Gründungsniveaus auch mit gleichartigen Setzungen zu rechnen.

Die zulässigen Bodenpressungen müssen jedoch im Einzelfall in Abhängigkeit von der Konstruktion, den Lasten und der jeweiligen Einschnittstiefe - gegebenenfalls auf der Grundlage weiterer Aufschlüsse - festgelegt werden.

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei Bauwerken, die ins Gelände einschneiden, müssen aus bautechnischer Sicht entsprechende Dränierungsmaßnahmen nach DIN 4095 (Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung, Filterschicht usw.) und Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18 195 Teil 4 (Abdichtungen gegen Bodenfeuchte) vorgesehen werden.

Sofern keine Dränierung zulässig ist, müssen ins Gelände einschneidende Gebäude als wasserdichte und auftriebsichere Wannen konzipiert werden. Wir empfehlen die Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung frühzeitig mit den fachtechnischen Behörden abzustimmen.

Baugrubengestaltung und Befahrbarkeit

Bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen ist damit zu rechnen, dass bei einer Durchfeuchtung durch Niederschlags- oder Sickerwasser eine rasche Aufweichung der Baugrubensohlen erfolgt. Sie sind dann ohne besondere Maßnahmen (Baggermatratzen, Stabilisierung mit Grobschotter) nur schwer befahrbar.

Es empfiehlt sich deshalb, den Aushub mit einem Tieflöffelbagger von oben her vorzunehmen bzw. Maßnahmen zur Stabilisierung vorzusehen. Reichen die Platzverhältnisse zur Anlage freier Böschungen aus und sind die Baugruben nicht tiefer als 5 m, können die Böschungen unter Beachtung der Richtlinien der DIN 4124 mit den dort in Abschnitt 6.2 angegebenen Neigungen angelegt werden. Bei nicht ausreichenden Platzverhältnissen sind Verbaumaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist in erster Linie an rückverankerte Trägerbohlwände (sog. Berliner Verbau) zu denken.

B 6 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Die im Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs dargestellte Altlastenfläche bezieht sich auf das Flurstück 161/1 (Grabenstraße 14/1, lfd. Nr. Leo 160, Verdachtsfläche Seifensiederei Heller). Die Altlastenfläche ist im Altlastenkataster als B-Fall (Belassen-Handlungsbedarf) geführt und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weitergehende Maßnahmen sind erst bei einer Neubebauung oder Nutzungsänderung durch den Störungsverursacher erforderlich und sind mit der dafür zuständigen Behörde (Landratsamt) abzustimmen, sofern relevante Grenzwerte überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass die Böden nicht mit erheblichen umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Eine aktuelle oder zukünftige Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nach jetzigem Kenntnisstand kann aber mit hinreichender Sicherheit nicht ausgeschlossen werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

B 7 Lärmschutz - Grundrissgestaltung

Auf Grundlage der erstellten Untersuchung zu Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs zum Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ (ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Mai 2008) werden in Anbetracht der aufgezeigten Pegelwerte entsprechend der VDI 2719 für schutzwürdige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, in „2.Reihe“ zur Grabenstraße (nachweispflichtige Baufenster 02, 04 und 05), die sich zu den nachweispflichtigen Gebäudefassaden orientieren und für die keine fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen festgesetzt sind, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann.

Räume, die nicht zum Schlafen benutzt werden, können in der Regel mittels Stoßlüftung belüftet werden.

Gegebenenfalls ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen) bei Wohngebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume der Gebäude in der „2. Reihe“ an die von der Grabenstraße abgewandten nicht nachweispflichtigen Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. In Anbetracht der aufgezeigten Lärmpegelbereiche und der sich daraus ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sollte auf Wohnräume an der Randbebauung der Grabenstraße verzichtet werden.

B 8 Immissionsschutz (Luftschadstoffe) - Kontrollierte Be- und Entlüftung

An der bestehenden Randbebauung der Grabenstraße sind entsprechend den Ergebnissen der SPOT-Messungen des Landesvermessungsprogrammes Baden-Württemberg hohe Luftschadstoffbelastungen vorherrschend. Die Beurteilungswerte für den NO₂-Jahresmittelwert (Übergangsbeurteilungswert und Grenzwert 2010 für Stickstoffdioxid) sind dort deutlich überschritten. Aktuelle Messdaten lassen auch eine Überschreitung des PM₁₀-Kurzzeitbelastungswertes (Feinstaub) nicht ausschließen. Diese Ergebnisse werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durch die Immissionsberechnungen für die Bestandssituation bestätigt.

Entsprechend wird eine natürliche Belüftung der Aufenthalts- und Wohnräume nur an den Gebäudefassaden empfohlen, die im Gutachten keine Grenzwertüberschreitungen ausweisen. Ansonsten wird für die Belüftung von Aufenthalts- und Wohnräumen eine kontrollierte Be- und Entlüftung empfohlen.

B 9 Pflichten des Eigentümers

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.

B 10 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Laubbäume (Einzelgehölze) – mittel- bis großkronige Gehölze

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Laubbäume (Einzelgehölze) – kleinkronige Gehölze

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Obstbäume (Einzelgehölze)

<i>Juglans regia</i>	Walnuss in Sorten, z. B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
Apfel	z. B. Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Oldenburg, Welschisner, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop u.a.
Birne	z. B. Weinbirne, Walsche Schnapsbirne, Paulusbirne, Conference
Kirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia
Zwetschge	z.B. Bühler Frühzwetschge, Mirabellen ‚Nancy‘
Sowie Wildobst (Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere)	

Sträucher (Einzel- und Heckengehölze)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Fassadenbegrünung

Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i>
Pfeifenwinde	<i>Parth. quinquefolia</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich*	<i>Aristolochia dur.</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Efeu	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterhortensie	<i>Hedera helix</i>
	<i>Hydrangea petiolaris</i>

Gem. Waldrebe	Clematis vitalba (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Waldrebe	Clem. Alpina (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
	Clem. viticella
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

B 11 Fachgutachten

Zur Ermittlung und Darstellung der umweltbezogenen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Gutachten erstellt. Sie dienen gleichsam der Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten. Dies sind:

Faunistisches Gutachten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien)

Quetz, Peter-Christian,
Gutachten Ökologie Ornithologie,
Essigweg 1a, 70565 Stuttgart, September 2006

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG (*neu § 44 BNatSchG*)

Quetz, Peter-Christian,
Gutachten Ökologie Ornithologie,
Essigweg 1a, 70565 Stuttgart, Juni 2008

Luftschadstoffgutachten

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG,
Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware,
An der Roßweid, 76229 Karlsruhe, April 2006 / Juni 2008 (ergänzende Stellungnahme)

Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten

Büro für angewandte Geowissenschaften,
Dr. H. Gerweck, S. Potthoff,
Nauklerstraße 37A, 72074 Tübingen, Mai 2008

Schalltechnische Untersuchung

ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Manfred Spinner
Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, Mai 2008 / Juni 2008 (ergänzende Stellungnahme)

Stadt Leonberg

Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ Planbereich 02.09-3

Örtliche Bauvorschriften

- C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften
- D Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 17.06.2010

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

C 1.1 Dachform/-neigung

Folgende Dachformen sind unterschieden nach Gebäudeart laut Planeintrag zulässig:

	<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
- Hauptgebäude:	Dachform D1, Baufenster 01 bis 04 Flach-/Pulldach (FD/PD)	0° - 10°
	Dachform D2, Baufenster 05 bis 08 Satteldach (SD)	40° - 45°
	Dachform D3, Baufenster 09 bis 10 Satteldach (SD)	48° - 57°
	Dachform D4, Baufenster 11 Schopf-/Krüppelwalmdach (KW)	50° - 55°
- untergeordnete Anbauten	Satteldach (SD) Flach-/Pulldach (FD/PD)	30° - 35° 0° - 10°
- Garagen/Carports	Flach-/Pulldach (FD/PD)	0° - 10°

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform/-neigung je Doppelhausgruppe zu wählen.

C 1.2 Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur eine Ziegelerdeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in naturrotem, oder rotbraunem oder grau-anthrazitfarbenem Farbton zugelassen.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

Flachdächer und Pulldächer sind extensiv zu begrünen.

Bei Tiefgaragen, Garagen und Carports sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dacheindeckung in Art und Farbe je Doppelhausgruppe zu wählen.

C 1.3 Dachaufbauten-/einschnitte

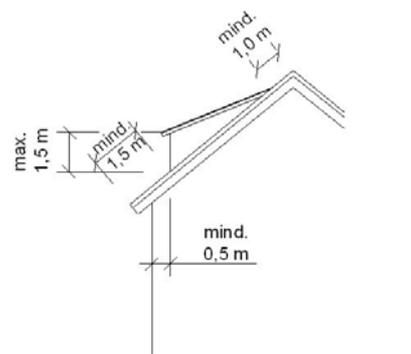
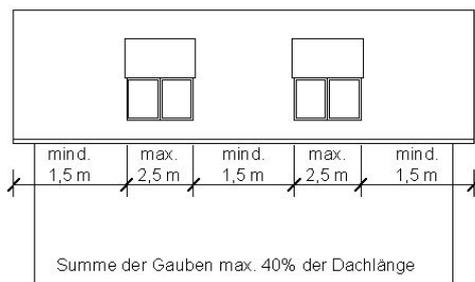
Auf einer Dachfläche sind jeweils nur Dachaufbauten gleicher Art und Größe oder Dacheinschnitte zulässig, wenn

- die Länge der Gaube bzw. die Summe der Längen einzelner Gauben 40% der Hauptdachlänge nicht überschreitet. Die Länge der einzelnen Gaube darf 2,50 m nicht überschreiten.
- vom Ortgang (Dachkante) ein Mindestabstand von 1,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten wird.
- die maximale Höhe der Gaube, gemessen vom unteren Anschnitt der Dachgaube mit dem Hauptdach bis zur Gaubentraufe, 1,50 m nicht überschreitet.
- der Abstand des Anschnittes zur Traufe mindestens 1,50 m (an der Dachhaut gemessen) umfasst und mindestens 0,50 m, gemessen von der Außenwand der Hauptfassade, zurückgesetzt ist.
- der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach mindestens 1,00 m an der Dachhaut gemessen unter dem Hauptfirst liegt.

Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken, bei Rund- und Segmentbogengauben sind auch andere Materialien zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten der einzelnen Gebäude hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.



C 1.4 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus polierten, glänzenden oder anderen spiegelnden Materialien (außer Glas) sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig (Empfehlung entsprechend der Artenverwendungsliste unter Hinweise B 10).

C2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind Werbeanlagen nur an den der Grabenstraße zugewandten Fassaden und unterhalb der Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden unterhalb der Oberkante Attika/Traufe zulässig, wenn die Ansichtsfläche der Werbeanlage eine Höhe von 0,5m nicht überschreitet.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in die städtebauliche, landschaftsplanerische und architektonische Konzeption bzw. in die Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Je Gebäude darf ausnahmsweise eine Werbeanlage angebracht werden. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 0,5qm nicht überschreiten.

C 3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zu Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind tote oder lebende Einfriedigungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig.

Zu den Grenzen benachbarter Grundstücke sind lebende Einfriedigungen als freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,8m zulässig.

Zu öffentlichen Grünflächen südlich und östlich des Plangebietes (Friedhof und Parkanlage) sind lebende Einfriedigungen als freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

C 4 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäudeeinheit ist höchstens eine Außen- oder Parabolantenne zulässig.

C 5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

D HINWEISE (zu bauordnungsrechtlichen 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.