

Bebauungsplan

Wilhelmstraße – 1. Änderung im westlichen Bereich

Bezugsplan: Wilhelmstraße
rechtskräftig: 16.07.1967
M 1 : 500

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>27.05.2008</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>27.05.2008</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>05.06.2008</u>
Öffentlich ausgelegt	vom <u>16.06.2008</u>	bis <u>17.07.2008</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>18.11.2008</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>23.12.2008</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den	<u>19.11.2008</u>

Inge Horn
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich 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 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)

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 06.11.2008

Gefertigt: Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Aufgestellt:

Stadtplanungsabteilung

Planzeichenerklärung / Festsetzungen

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)
----	--

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

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

Höhe der baulichen Anlagen - Angaben als Höchstmaß maximal ü.NN (§ 16, 18 BauNVO)

HB 1	Gebäudehöhe	OK max. = 377,5m ü.NN
HB 2	Wandhöhe Gebäudehöhe	WH max. = 379,7m ü.NN OK max. = 385,8m ü.NN
HB 3	Wandhöhe Gebäudehöhe	WH max. = 380,0m ü.NN OK max. = 385,8m ü.NN
HB 4	Wandhöhe Gebäudehöhe	WH max. = 380,2m ü.NN OK max. = 386,0m ü.NN
HB 5	Wandhöhe Gebäudehöhe	WH max. = 381,0m ü.NN OK max. = 386,8m ü.NN
HB 6	Wandhöhe Gebäudehöhe	WH max. = 379,2m ü.NN OK max. = 384,4m ü.NN
HB 7	Wandhöhe Gebäudehöhe	WH max. = 379,4m ü.NN OK max. = 384,6m ü.NN
EFH 373,0m	Höhenlage der baulichen Anlage laut Planeintrag Erdgeschossfußbodenhöhe EFH in Meter ü.NN	

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



nur Hausgruppen zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

a1

abweichende Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

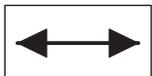
a2

abweichende Bauweise
(§ 22 (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)

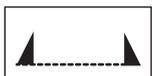


Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (Stpl),
Garagen (Ga) und Carport (Cp)

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



Ein- und Ausfahrt -
Tiefgarage



Anschluss an die Verkehrsflächen -
Zufahrtsbereich Tiefgarage und Stellplätze

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

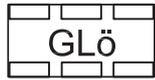


anzupflanzende heimische Bäume -
Einzelpflanzgebote

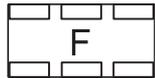
Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zur öffentlichen Durchwegung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Mit Fahrrecht zusätzlich zu belastende Fläche
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



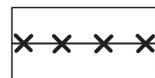
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



öffentliche Durchwegung - Bereiche für Wegeflächen,
die auf die GRZ gemäß § 19 (4) BauNVOanzurechnen sind



Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen
bezogen auf das Maß der Nutzung



Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen
bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen,
deren Böden als B-Fall (Belassen-Handlungsbedarf) eingestuft sind

Nutzungsschablone

01	
1	2
3	4
5	6

Bezeichnung der unterschiedlichen Baufenster

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höhenbegrenzung (HB)
- 3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
- 4 keine Angabe
- 5 Bauweise
- 6 Dachform/Dachneigung der Hauptgebäude

D1 = Satteldach (SD) 40° - 46°

D2 = Flachdach (FD) 0° - 3°

AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 03.01-2/1 „Wilhelmstraße - 1. Änderung im westlichen Bereich“ 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 Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007)
- **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)
- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.07 (GBl. Nr.9, S. 252)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- **Denkmalschutzgesetz** (DschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- **Wassergesetz** (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.10.2005 (GBl. S. 668)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft - Naturschutzgesetz** (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl., S. 745)
- **Gesetz über Naturschutz und Landespflege - Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) - vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Flächen liegen oder in Tiefgaragen untergebracht werden.

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

A 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß-

Die innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs befindlichen Grundflächen der Wegeflächen, die der öffentlichen Durchwegung des Plangebietes dienen, sind als Grundflächen nach § 19 (4) auf die Grundflächenzahl GRZ anzurechnen.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Obergrenze der zulässigen Grundfläche durch eine Überschreitung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden darf, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen - Höhenbegrenzung - Höhenlage (§§ 16, 18 BauNVO)

Laut Planeintrag werden folgende Höhenbegrenzungen für die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Oberkante Dachfirst/Attika (OK) als absolute Höhe in Metern üNN festgesetzt:

HB 1:	OK max. = 377,5m üNN	
HB 2:	WH max. = 379,7m üNN	OK max. = 385,6m üNN
HB 3:	WH max. = 380,0m üNN	OK max. = 385,8m üNN
HB 4:	WH max. = 380,2m üNN	OK max. = 386,0m üNN
HB 5:	WH max. = 381,0m üNN	OK max. = 386,8m üNN
HB 6:	WH max. = 379,2m üNN	OK max. = 384,4m üNN
HB 7:	WH max. = 379,4m üNN	OK max. = 384,6m üNN

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Die maximale Oberkante (OK) wird durch die Oberkante Dachfirst/Attika des Gebäudes bestimmt.

Bei untergeordneten Anbauten/Gebäudevorsprüngen quer zum Hauptgebäudekörper ist eine Überschreitung der maximal festgesetzten Wandhöhe bis zu 3,0m zulässig, sofern die dazugehörige maximale OK mindestens 0,5m unterhalb der als maximal festgesetzten OK max. liegt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag bestimmt, Abweichungen bis zu – 0,2m sind zulässig.

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

A 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Laut Planeintrag werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

- a1 = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind und an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann
- a2 = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind und an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann
- E = offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind
- H = offene Bauweise, in der nur Hausgruppen zulässig sind

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

- Baugrenzen laut Planeintrag -

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)

Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen, sofern sie nicht in Tiefgaragen untergebracht werden.

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

A 4.1 Ausrichtung 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 Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports

Tiefgaragen (TGa) sind allgemein zulässig. Stellplätze (Stpl), Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in 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 gewährleistet ist.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A 6.1 Anschluss an die Verkehrsflächen - Ein-/Ausfahrtsbereiche und Zufahrt Tiefgarage

- laut Planeintrag -

A 7 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 BauGB und § 38 (1) Nr. 15 LBO)

A 7.1 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächen aller Wege und Erschließungsflächen auf dem Grundstück, Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist.

A 7.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (einschließlich der Überdeckung der Tiefgaragen) sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

A 8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

A 8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- laut Planeintrag -

Die mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen dienen der Erschließung der Gebäude sowie der Kommune zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen und sind entsprechend zu belasten. Die Leitungsrechte können auf Dritte (Ver-/Entsorgungsträger) übertragen werden. Darüber hinaus ist im östlichen Planbereich parallel zur Geltungsbereichsgrenze die öffentlichen Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Dabei dürfen die Wegeflächen für die öffentliche Durchwegung eine Mindestbreite von 2,5m nicht unterschreiten.

Die zusätzlich mit einem Fahrrecht zu belegenden Flächen dienen der Erschließung der Baugrundstücke (Baufenster 04 - 06) sowie der Anbindung der privaten Tiefgaragen an die öffentlichen Verkehrsflächen zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer.

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

A 9.1 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 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 von dem festgesetzten Standort bis zu 2,0 m zulässig.

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 unzulässig.

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.

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 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Die beiden im Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Altlastenflächen beziehen sich auf die Flurstücke 2644 (Altlast Nr. 04622-000, AS Mechanische Werkstätte Ruckhaberle) sowie 2661 und 2661/3 (Altlast Nr. 04484-000, AS MN Bergstr. 20-20a1). Beide Altlastenflächen werden im Altlastenkataster als B-Fall (Belassen-Handlungsbedarf) geführt und sind 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 6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind demnach gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

B 7 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.

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, ausgenommen Baufenster 03 (Satteldach)	40° - 46°
	Dachform D2, nur bei Baufenster 03 (Flachdach)	0° - 3°
- untergeordnete Anbauten	Satteldach (SD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)	30° - 35° 3° - 10° 0° - 3°
Garagen/Carports	Pulldach (PD) Flachdach (FD)	3° - 10° 0° - 3°

Bei Hausgruppen ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

C 1.2 Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur eine Ziegelerdeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in naturrotem, rotbraunem 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.

Flach- und Pulldächer sind extensiv zu begrünen.

Bei Garagen und Carports sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

Bei Hausgruppen ist eine einheitliche Dacheindeckung in Art und Farbe zu wählen.

C 1.3 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus polierten, glänzenden oder anderen spiegelnden Materialien (außer Glas) sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

C2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen können an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in die städtebauliche und architektonische Konzeption bzw. in die Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Je Gebäudeseite darf ausnahmsweise an der Stätte der Leistung eine Werbeanlage angebracht werden. Werbeanlagen mit grellem Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

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

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2m 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.