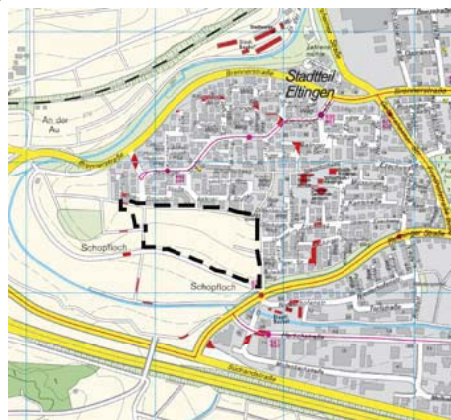


Bebauungsplan

„Ezach – Teil III“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



© Städte-Verlag E.v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.03.2011
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	21.04.2011
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	19.05.2008 – 06.06.2008
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.07.2011
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.08.2011
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.08.2011 – 23.09.2011
– erneute Auslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	13.02.2012 – 02.03.2012
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	24.07.2012
– Ausgefertigt	Leonberg, den	25.07.2012
Inge Horn Erste Bürgermeisterin		
– Inkrafttreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	09.08.2012

BEZUGSPPLANPLAN

- **"Ezach - Teil II"**, Planbereich 03.07/4, in Kraft getreten am 07.10.1983.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften, Ortsbaupläne und Bebauungspläne außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **BauNVO** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **PlanzV** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **LBO** i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 416)

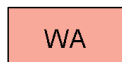
GEFERTIGT: 26.01.2012 / Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 26.01.2012;
Begründung mit Umweltbericht vom 26.01.2012

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2010 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

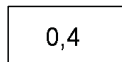
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

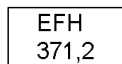


Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl - GRZ laut Planeintrag



Höhenlage der baulichen Anlage
Erdgeschossfußbodenhöhe EFH in Metern ü.NN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

a₁ abweichende Bauweise, wie offen, jedoch nur Einzel-/Doppelhäuser,
max. Gebäudelänge 20,0m

a₂ abweichende Bauweise, wie offen, jedoch max. Gebäudelänge 24,0m



Baulinie



Baugrenze

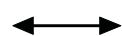


Staffelgeschoss im Süden und Westen (siehe Textteil A.3)



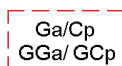
Staffelgeschoss im Süden (siehe Textteil A.3)

Stellung der baulichen Anlagen



Ausrichtung der Hauptgebäudekörper und Firstrichtung

Umgrenzung von Flächen für Carports und Garagen



Umgrenzung für Flächen für Carport (Cp), Garagen (Ga),
Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftscarports (GCp)

Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit informeller Darstellung der Gliederung
des Straßenraums im Bereich der Haupteinschließung



Fußweg



Bereich ohne
Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung "Spielplatz"
(siehe Textteil A.11)



Zweckbestimmung "Wiesenfläche mit Gehölzen"
(Ausgestaltung entsprechend Eintrag PfG, siehe hierzu Textteil A.13. Pfg 3 bis Pfg 7)

Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

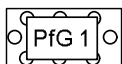


Pflanzgebot - anzupflanzende heimische Bäume
(siehe Pflanzenliste Textteil C.9)



Pflanzbindung -
Erhaltung von bedeutsamen Einzelgehölzen

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern



Pflanzgebote - Differenzierte Flächenfestsetzung
(siehe Textteil A.13)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für die Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser -
Gestaltung mit standortangepassten Vegetationstypen (siehe Textliche Festsetzung A.10)



Versorgungsanlagen zur Abfallbeseitigung -
Zweckbestimmung Sammel von Wertstoffen

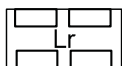


Versorgungsanlage Elektrizität -
Zweckbestimmung Trafostation

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



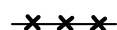
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen laut Planeintrag



Flächen für Stützmauern zur Geländegestaltung mit Angabe
maximaler Mauerhöhe (siehe Textteil D. 10)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
zum Maß der Nutzung



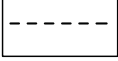
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
zur Ausrichtung der Hauptgebäudekörper

Kennzeichnungen



Nachrichtliche Darstellung
Landschaftsschutzgebiet "Glemswald"

Hinweise



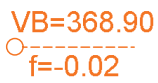
Informelle Darstellung einer möglichen Parzellierung



Informelle Darstellung möglicher Standort Bushaltestelle mit Wartehalle



Informelle Darstellung Abgrenzung geplante BereichSpielplatz

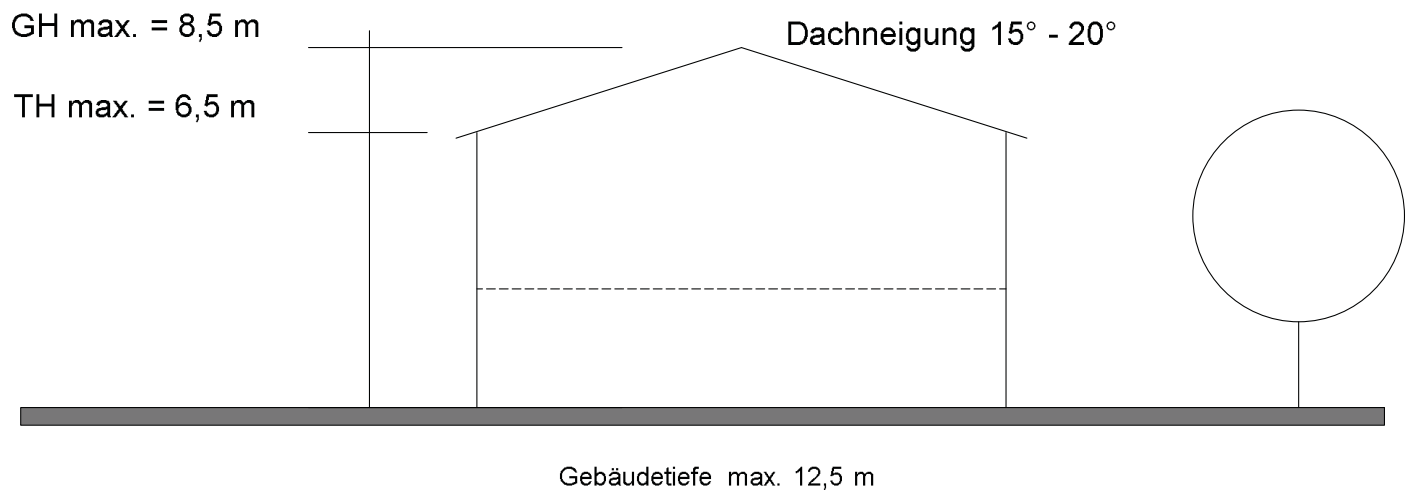


Informelle Darstellung Straßenplanung / -höhen

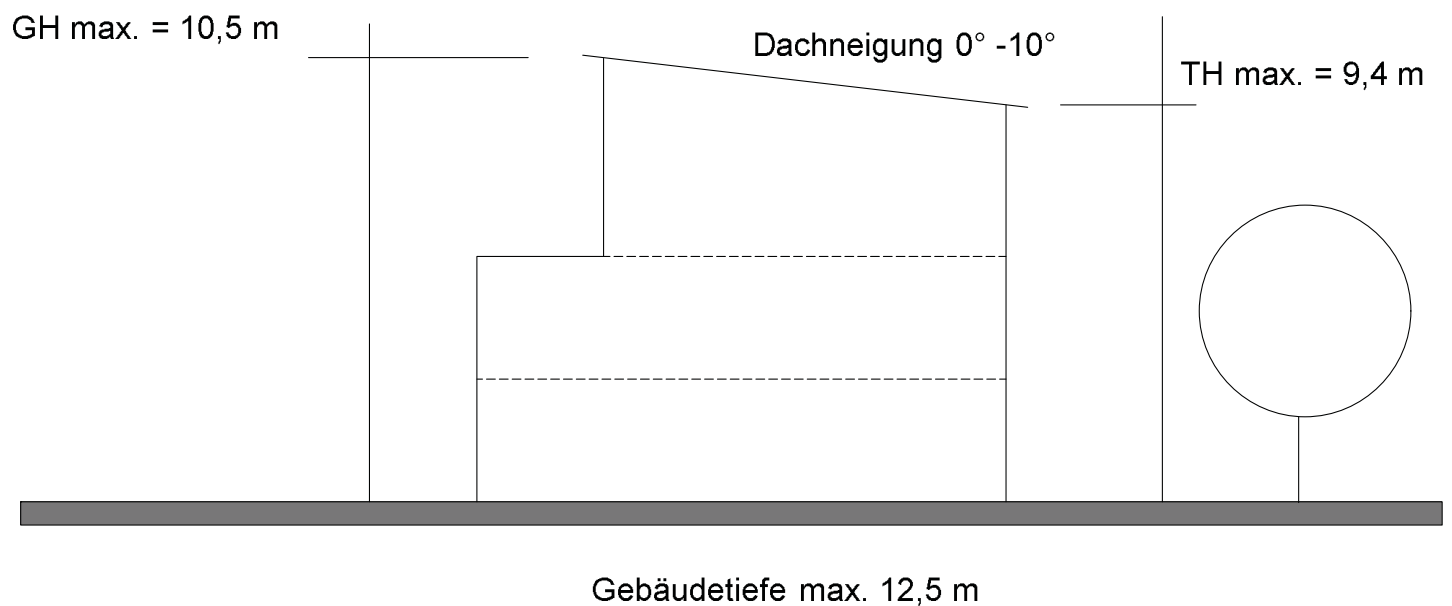
Systemschnitte

Originalmaßstab 1 : 200

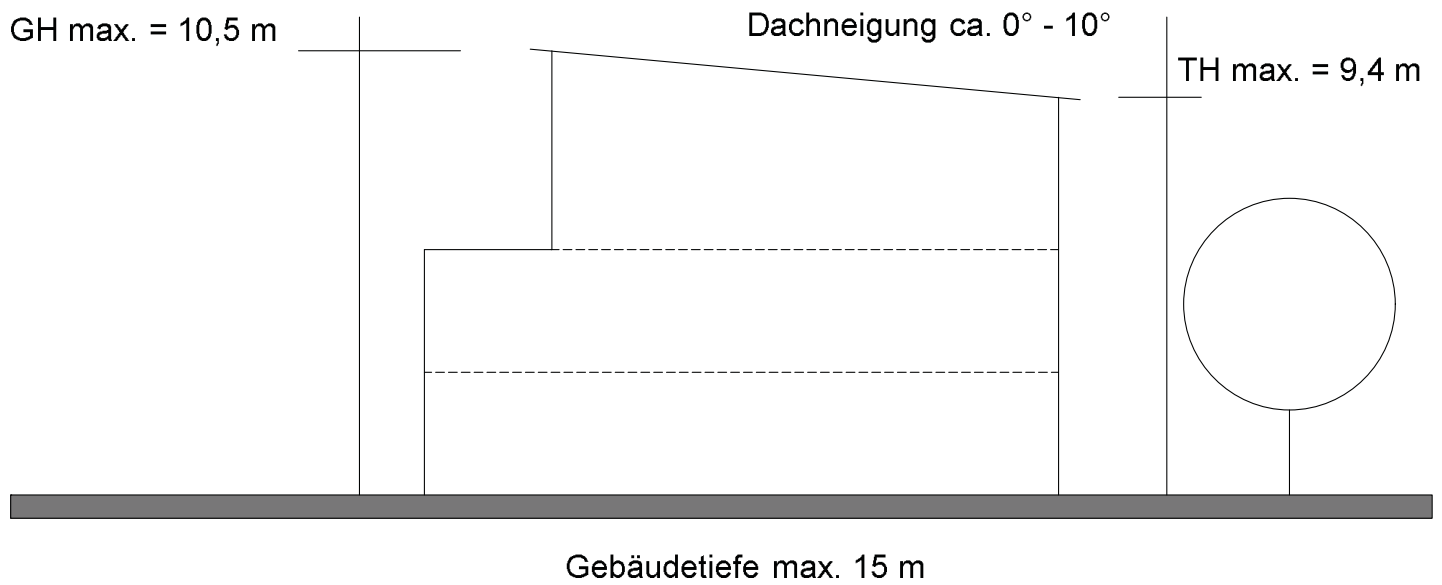
zu Baufenster WA 1 und WA 2



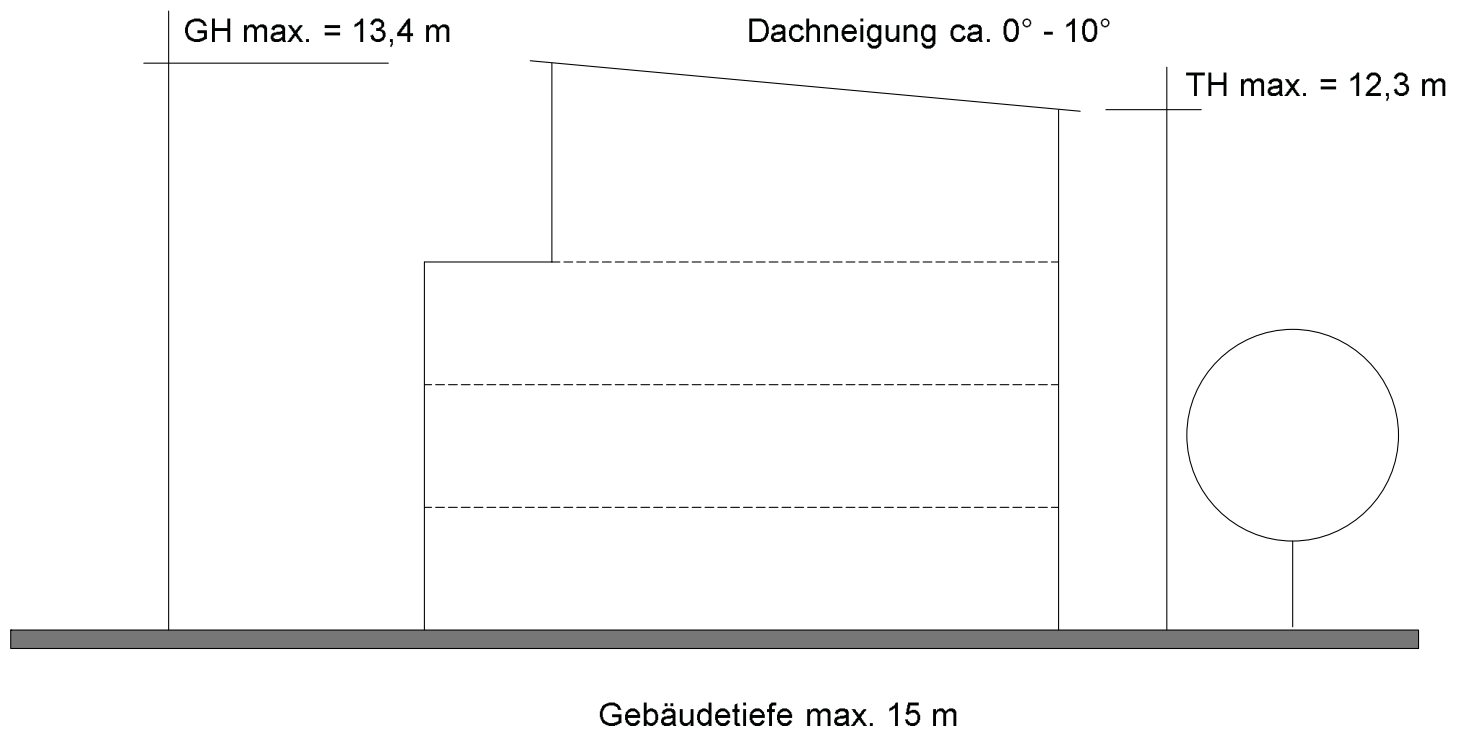
zu Baufenster WA 3

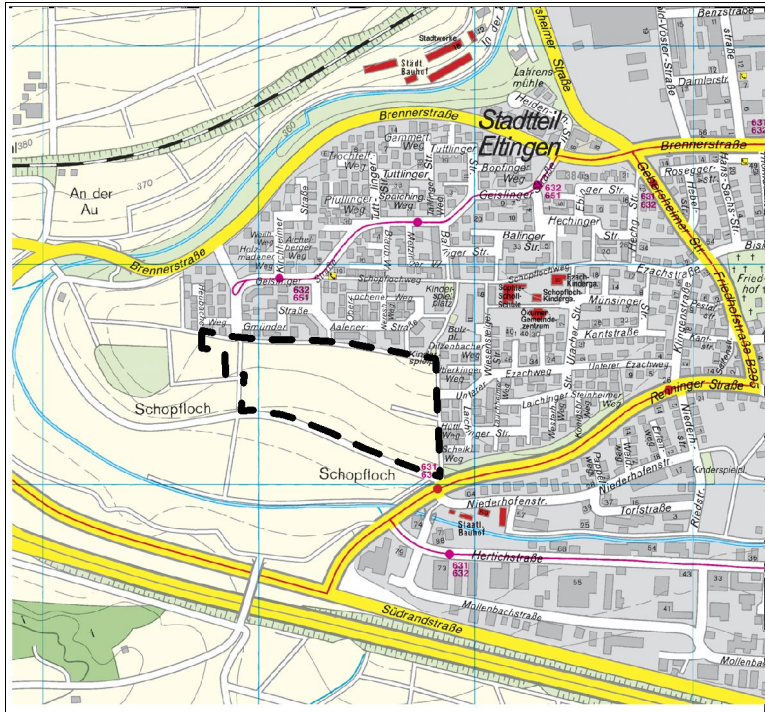


zu Baufenster WA 4



zu Baufenster WA 5 und WA 6





Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

TEXTTEIL

Stand 26.01.2012

- A.** Planungsrechtliche Festsetzungen
- B.** Nachrichtliche Übernahmen
- C.** Hinweise
- D.** Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Bebauungsplan „Ezach - Teil III“ mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften Planbereich
03.07/5, in Leonberg-Eltingen**

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 6)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

A.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximale Traufhöhe (TH max.), die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen (GH max.) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (siehe Tabelle) folgende Festsetzungen getroffen:

TH₁ max. = 6,5m
TH₂ max. = 9,4m
TH₃ max. = 12,3m

GH₁ max. = 8,5m
GH₂ max. = 10,5m
GH₃ max. = 13,4m

Textteil

Bebauungsplan „Ezach - Teil III“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pultdächern die niedere Traufe).

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum obersten Punkt des Daches:

- bei Satteldächern bis zum Schnittpunkt der beiden Dachflächen (Firsthöhe)
- bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika, Oberkante der höheren Traufe
- bei Pultdächern bis zur Oberkante der höheren Traufe.

Sofern die EFH nicht durch Planeintrag bestimmt ist, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von der das Gebäude erschlossen wird, gemessen senkrecht zur Mitte der jeweiligen Gebäudeseite, um 0,3m über- oder unterschreiten; im WA 2 um 0,1m über- und um 0,3m unterschreiten. Wird das Gebäude von zwei Seiten erschlossen, ist die öffentliche Verkehrsfläche maßgebend, die einen größeren Straßenquerschnitt aufweist. Maßgeblich sind die gebauten Höhen der Verkehrsflächen. Sofern diese Erschließungsanlagen noch nicht hergestellt sind, sind die in dieser Planzeichnung informell dargestellten, geplanten Straßenhöhen heranzuziehen.

Ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) durch Planeintrag bestimmt, sind von der Festsetzung Abweichungen bis zu +/- 0,3m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe gilt jeweils für den in der Zeichnung angegebenen Standort. Ist die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei durch Planeintrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen zu interpolieren, wird diese entsprechend dem linearen Verlauf gemessen in der Mitte des Gebäudes, bei Hausgruppen je Gebäudeeinheit bestimmt.

Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,0m über die Gebäudeoberkante hinausragen und mindestens 0,5m vom Randabschluss des Daches (bzw. der Attika) zurückversetzt sind.

A.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 6 darf die zulässige Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

A 3.1 Bauweise

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

in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

- o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 - a1 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; zulässig sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 20,0m.
-

a2 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gemäß
§ 22 Abs. 4 BauNVO; jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 24,0m.

A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an den durch Planeintrag bestimmten Gebäudeseiten über die gesamte Länge um mindestens 3,00 m von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Im obersten Geschoss sind an den von der Außenwand zurückversetzten Gebäudeseiten Balkone unzulässig.

Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Überschreitung der Baulinie bzw. Baugrenze nicht mehr als max. 2,0m beträgt und die Summe aller Vorbauten (Balkone, Erker, Überdachungen, etc.) nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gebäudeseite beansprucht. Die maximale Länge der einzelnen Balkone darf 5,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Überdachungen etc.) über die festgelegte Baugrenze bzw. Baulinie bis max. 1,5 m zugelassen werden, wobei die Summe der Vorbauten nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Die Vorbauten dürfen eine maximale Länge von 5,0m nicht überschreiten.

Terrassen und Gebäudeteile unter der festgelegten Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Pflanzgebote gem. pfG7 (Ziff. A 13.9).

A.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

A.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück eine Nebenanlage im Sinne des § 14 (Abs. 1) BauNVO bis zu einer Größe von 25 cbm zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

A.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO)

Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

Stellplätze sind allgemein zulässig. Garagen (Ga), Gemeinschaftsgaragen (Gga), Carports (Cp) und Gemeinschaftscarports (GCP) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. (Begrünung der Garagen/Carports siehe Punkt A.13)

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist (§ 12 Abs. 6 BauNVO). (Begrünung der Tiefgaragen siehe Punkt D.5.)

A.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

A.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 8.1 Straßenverkehrsfläche

siehe Planzeichnung

A 8.2 Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

A 8.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, innerhalb derer Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig sind.

A.9 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

siehe Planzeichnung:

- Zweckbestimmung Trafostation;
die ausgewiesene Fläche dient zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität.

A.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A.10.1 Flächen für die Abfallbeseitigung

Die festgesetzten Flächen für Abfallbeseitigung dient der Aufstellung von Rohstoffcontainern zur Sammlung wiederverwertbarer Stoffe und Materialien.

A.10.2 Flächen für die Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser

siehe Planzeichnung:

grünordnerische Gestaltung siehe A.13, Pfg 5

A.11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung:

- Zweckbestimmung Spielplatz;

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind gärtnerisch zu gestalten. In den öffentlichen Grünflächen sind frei geführte Fußwege und Spielflächen mit Spielgeräten und Spieleinrichtungen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ am Südrand des Plangebiets sind Einrichtungen, Geländemodellierungen und bauliche Anlagen, die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, zulässig.

- Zweckbestimmung Wiesenflächen mit Gehölzen;

grünordnerische Gestaltung siehe A.13 Pfg 3 bis Pfg 7

A.12 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen, die mit mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Die mit Leitungsrechten (Lr) belegten Flächen dienen der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen, und sind entsprechend zu belasten. Die Rechte können auf Dritte (Ver-/Entsorgungsträger) übertragen werden.

A.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.13.1 Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 400qm Grundstücksfläche der Baugebiete WA1 – WA 6 ist ein Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 1 oder 2 mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16cm oder Obstbäume entsprechend der Pflanzenliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.13.2 Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer sowie Garagen und Carports sind mit einer mindestens 15cm hohen Substratschicht mit Anteil an Oberbodenmaterial zu begrünen, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

A.13.3 PfG 1: Baumreihe entlang der Haupteerschließung

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind verbindlich. Die Standorte der Baumpflanzungen können gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um bis zu 4,0m abweichen. Hierfür sind Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4m² bzw. mit 12m³ Wurzelraum zu pflanzen.

A.13.4 PfG 2: Baumquartiere auf öffentlichen Platzbereichen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind verbindlich. Die Standorte der Baumpflanzungen können gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um bis zu 3,0m abweichen. Hierfür sind Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4m² bzw. mit 12m³ Wurzelraum zu pflanzen.

A.13.5 PfG 3: Grünflächen am Kreisverkehr

Es sind 30 % der Fläche flächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Sträucher der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

Ergänzend sind sind Bäume der Pflanzenliste 1 und 2 (Laubbäume) mit einem Stammumfang von 18 - 20cm oder Bäume der Pflanzenliste 4 (Obstbäume) mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Richtwert: ein Baum pro 200 qm.

Die Flächen außerhalb der Gehölzbereiche sind als Landschaftswiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

A.13.6 PfG 4: Wiesenstreifen mit Laubbäumen

Es sind Wiesenstreifen mit einer Laubbaumreihe anzulegen. Der Grünstreifen ist als Landschaftswiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind verbindlich. Die Standorte der Baumpflanzungen können gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um bis zu 3,0m abweichen. In den Wiesenflächen sind Bäume der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) mit einem Stammumfang 18 - 20cm oder der Pflanzenliste 4 (Obstbäume) mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.13.7 PfG 5: Offene Grünzone entlang Glemstalweg

Es ist eine offene Grünzone mit Wiesen, Hecken und Einzelgehölzen entlang des Glemstalweges zu entwickeln.

Das Anlegen von Flächen zur Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser, die das anfallende Regenwasser von Straßen-, Hof- und Dachflächen über eine dauerhafte gedrosselte Entleerung der Glems zuführen, ist innerhalb der offenen Grünzone zulässig. Die Zuleitung des Regenwasser erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem. Die Flächen sind mit standortangepassten Vegetationstypen zu entwickeln.

Mauern zum Abfangen des Geländes gegenüber den nördlichen angrenzenden Wohnbauflächen sind innerhalb der offenen Grünzone zulässig.

Flächen, die nicht der Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser dienen, sind als Landschaftswiese anzulegen und extensiv zu pflegen. In den Wiesenflächen sind Einzelbäume der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) mit einem Stammumfang 18cm - 20cm und Obstbäume der Pflanzenliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 10cm - 12cm und Gehölze gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Richtwert: ein Baum pro 200 qm Landschaftswiese.

Die Anlage der Grünzone wird durch einen Freiflächengestaltungsplan geregelt.

A.13.8 PfG 6: Grünfläche am zentralen Grünzug Ezach

Die Grünfläche ist zur Ergänzung des Grünzugs als Spielrasen anzulegen und extensiv zu pflegen. Zu den privaten Grundstücksgrenzen hin sind 4 Einzelbäume der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang 18 - 20cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.13.9 PfG 7: Private Randeingrünung zum Ortsrand

Zur angemessenen privaten Randeingrünung sind in einer Tiefe laut Planeintrag von 4,0m bzw. 2,5m dichte Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Richtwert der Pflanzqualität: STR 3xv, mB, Höhe 100 - 125cm.

A.14 Pflanzbindungen von Einzelgehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume können auf das Allgemeine Pflanzgebot (A.13.1) angerechnet werden.

Bei Bauarbeiten ist im Umfeld der zu erhaltenden Einzelgehölze für ausreichenden Schutz zu sorgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, veröffentlicht im Beuth-Verlag) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

A.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt und das Schutzgut Boden werden in den gekennzeichneten Flächen zwischen Baugebiet und Glemsbach offene Regenrückhaltemulden und Entwässerungsgräben zur Glems angelegt. Die Mulden und Gräben werden naturnah gestaltet und dienen der anteiligen Versickerung, des verzögerten Wasserabflusses und der Entwicklung einer standortangepassten Vegetation.

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit bei den Schutzgütern Pflanzen (Ackerwildkräuter) und Boden durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes durch die Stadt Leonberg realisiert wie nachfolgend dargestellt.

Auf dem zwischen Baugebiet und Schopflochberg liegenden Flurstücken Nr. 2868, Nr. 2874 und Nr. 2875 (jeweils Teilflächen, Gesamtfläche ca. 4187 qm) werden Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die seltenen Ackerwildkräuter und den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiets durchgeführt. Die Ackernutzung wird hier extensiviert und eine artenreiche Ackerwildkrautflora entwickelt.

Nach einer Monetarisierung des Ausgleichsdefizits für das Schutzgut Boden und einer Verrechnung mit dem Überschuss beim Biotopwert wird der Betrag von 30.195,- Euro dem Ökokonto der Stadt Leonberg zugeführt. Es ist beabsichtigt diesen Betrag als Teilbetrag der Gesamtkosten (diese betragen ca. 70.000,- Euro) des Umbaus des Fleischmühlenwehrs in eine Raue Rampe zu verwenden.

Mit der Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen sind alle erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets 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.2 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebiets befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (Verordnung vom 16.10.1995). Für die Bebauung der Baugrundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Eine Befreiung wurde von der zuständigen Behörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Aussicht gestellt. Diese für den Antragssteller kostenpflichtige Befreiung ist im Zuge der Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben zu beantragen.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

C.2 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 z.B. durch Dachbegrünung, Zisternen. Im Plangebiet ist die getrennte Abführung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken sowie die verzögerte Einleitung in die Glems festgesetzt. Neben dieser Maßnahme ist auch die Anlage von Zisternen zur Regenwasserspeicherung- und -nutzung ausdrücklich erwünscht. Auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser wird hingewiesen.

C.3 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

C.4 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

C.5 Bodenschutz

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 (veröffentlicht im Beuth-Verlag) zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 30cm mächtig aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich un bebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

C.6 Geotechnik

Im eingeholten ingenieurgeologischen Gutachten wird dargelegt, dass bei den ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten sowohl die bindigen Verwitterungsböden als auch die Talablagerungen im Plangebiet für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet sind.

Auf die im Gutachten gemachten Hinweise zur Bebauung, zum Kanalbau und zum Straßenbau wird hingewiesen.

C.7 Schallschutz / Lärmemission

Die Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) werden nach dem vorliegenden Lärmgutachten nachts um bis zu 5 dB(A), tags im Nahbereich der Renninger Straße geringfügig überschritten. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden empfohlen, werden jedoch nicht festgesetzt, da die Orientierungswerte nicht zu verbindlichen Vorgaben verpflichten. Die Überschreitungen werden als noch zumutbar angesehen. Die Grenzwerte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; veröffentlicht im Beuth-Verlag) werden eingehalten (max. Lärmpegelbereich II), so dass im gesamten Plangebiet keine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht.

Aufgrund der stets wahrnehmbaren Lärmeinwirkungen der Autobahn und der Störwirkung wird vom Gutachter im gesamten Plangebiet der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern oder der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen, so dass auch bei geschlossenen Fenstern ein aus hygienischen Gründen erforderlicher Luftwechsel in den Schlafzimmern sichergestellt ist.

C.8 Schutz vor Luftschadstoffen

In der eingeholten Untersuchung wird dargelegt, dass im Prognosejahr 2020 im Geltungsbereich die Grenzwerte der 39. BImSchV für die relevanten Kfz-Luftschadstoffe wie NO₂, PM 10-Partikel und PM 2,5-Partikel eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Benzolkonzentrationen sind insgesamt so niedrig, so dass eine deutliche Unterschreitung des Grenzwertes prognostiziert wird.

C.9 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 – Groß- und mittelkronige Laubbäume als Hochstämme

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenliste 2 – Klein- bis mittelkronige Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Säulenförmige Bäume	
Acer campestre „Fastigiatum“	Säulen-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata Monument“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Prunus hillieri	Säulenkirsche
Prunus serrulata ‚Amanogawa‘	Säulenkirsche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Quercus robur "Fastigiata Koster"	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia „Sheerwater Seedling“	Säulen-Eberesche
Kleinkronige Laubbäume	
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis 'Beech Hill' / calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Bäume mit lichtem oder pyramidalem Wuchs	
Carpinus betulus 'Columnaris'	Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Platanus x acerifolia 'Tremonia'	Ahornblättrige Platane
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Acer platanoides 'autumn Blaze'	Spitzahorn
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

TextteilBebauungsplan „Ezach - Teil III“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Pflanzenliste 3 - Heimische standortgerechte Heckengehölze

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/ Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

Pflanzenliste 4 - Obstbäume (Einzelgehölze) als Hochstämme

botanischer Name	deutscher Name
Walnuss	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 Frühzwetsche, Mirabellen ‚Nancy‘
Wildobst	z.B. Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere

C.10 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- **Artenschutzrechtliche Bewertung (Artenschutz)**
BÖP - Büro für Ökologie und Planung, S. Rosenbauer
Backnang, 09/2008;
- **Kartierung der Feldlerche Frühjahr 2009 Bereich Ezach**
BÖP - Büro für Ökologie und Planung, S. Rosenbauer
Backnang, 07/2009

Aktualisierung Kartierung der Feldlerche (Lerchenuntersuchung)
Stadtplanungsamt Leonberg,
Abteilung für Stadtentwicklung und Umweltplanung, S. Rosenbauer
Leonberg, 05/2011

- **Kartierung von Ackerwildkräutern im Bereich Ezach**
BÖP - Büro für Ökologie und Planung, S. Rosenbauer
Backnang, 07/2009

Aktualisierung Kartierung von Ackerwildkräutern (Ackerwildkrautuntersuchung)
Stadtplanungsamt Leonberg,
Abteilung für Stadtentwicklung und Umweltplanung, S. Rosenbauer
Leonberg, 05/2011

- **Ingenieurgeologisches Gutachten**
Büro für angewandte Geowissenschaften,
Dr. Gerweck, S. Potthoff
Tübingen, 11/2008
 - **Untersuchung zur Bestimmung von Durchlässigkeiten und Porenvolumen**
Klinger und Partner,
Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH
Stuttgart, 05/2010
 - **Lärmschutz**
ISIS - M. Spinner,
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz,
Riedlingen, 07/2011 / Ergänzung 01/2012
 - **Untersuchung der Luftschadstoffsituation
im Gebiet Ezach III im Prognosejahr 2020**
Büro für technische Messungen, Dr. Ing. H. Gross
Filderstadt - Bernhausen, 06/2011
 - **Untersuchung zur Energiekonzeption für das Gebiet Ezach III**
IBS Ingenieurbüro Schuler GmbH, Energie und Gebäudetechnik
Bietigheim-Bissingen, 12/2011
-

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform / -neigung

Folgende Dachformen sind unterschieden nach Gebäudeart laut Planeintrag (siehe Tabelle) zulässig:

	<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
Hauptgebäude	Satteldach (SD)	15° - 20°
	Flachdach (FD) / Pultdach (PD)	0° - 10°
Garagen / Carports	Flachdach (FD) / Pultdach (PD)	0° - 10°

Bei Satteldächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen.

Bei Gebäuden mit Pultdach, deren Hauptfirstrichtung (siehe Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzungen A.4) Nordsüd festgesetzt ist, ist das Pultdach so auszurichten, dass es nach Osten hin abfällt (niedrigere Traufe im Osten, höhere Traufe im Westen).

Bei Gebäuden mit Pultdach, deren Hauptfirstrichtung (siehe Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzungen A.4) Ostwest festgesetzt ist, ist das Pultdach so auszurichten, dass es nach Norden abfällt (niedrigere Traufe im Norden, höhere Traufe im Süden).

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachform / -neigung je Doppelhaus oder Hausgruppe zu wählen.

Ausnahmsweise sind auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten andere Dachformen zugelassen.

D.1.2 Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur

- eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in naturrotem, rotbraunem oder grau-anthrazitfarbenem Farbton zulässig, oder
- alternativ die Ausführung einer Dachbegrünung zulässig.

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 (siehe ergänzend planungsrechtliche Festsetzung A.2.2).

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dacheindeckung in Art und Farbe je Doppelhaus oder Hausgruppe zu wählen.

Hinweis: Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe planungsrechtliche Festsetzung A.13.2 Dachbegrünung.

D.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

D.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

D.3 Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.3.1 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Sind die Standorte für bewegliche private Müll- und Abfallbehälter auf dem Grundstück den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt, so sind diese zum öffentlichen Raum hin nicht einsehbar anzuordnen (z.B. Unterbringung in Mülltonnenboxen/-häuschen).

D.3.2 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen in Form von Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftscarports (GCp) sind einheitlich zu gestalten.

D.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 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.

D.5 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Tiefgaragen und anderen unterbauten Flächen ist die Mindestaufbauhöhe der intensiven Begrünung von 62 cm (50 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht) einzuhalten. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden.

Ein Flächenanteil von max. 25 % der unterbauten Grundstücksflächen / Tiefgaragenflächen darf für Wege, Terrassen, Spielplätze u.a. befestigt oder teilbefestigt werden.

D.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2m nur zulässig als

- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- tote Einfriedungen eingegrünt mit heimischen Laubgehölzen.

Der Mindestabstand (Pflanzabstand) zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5m betragen.

D.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäudeeinheit ist höchstens eine Außen- oder Parabolantenne zulässig.

D.8 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die neu zu verlegenden Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.

D.9 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahl keine ganzen Zahlenwerte, wird auf die nächste natürliche Zahl aufgerundet.

D.10 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage der Baugrundstücke in den Baugebieten WA 1, WA 3 – WA 6 darf unter Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von max. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet und abgegraben werden.

Die Höhenlage der Baugrundstücke im WA 2 am südlichen Siedlungsrand darf max. bis zum Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufgeschüttet werden. Die Grundstücksflächen auf der Südseite, entlang der öffentlichen Grünflächen, sind je nach Höhenlage auf eine Tiefe von 3,0 m als Böschung im Verhältnis 1:3 auszubilden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Stützmauern auf öffentlicher Grünfläche dienen der Geländegestaltung am südlichen Siedlungsrand. Die Stützmauern dürfen bis zu der laut Planeintrag maximal festgesetzten Mauerhöhe (MH max.) errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:3 auszugleichen.

Stützmauern auf den privaten Grundstücken dürfen, sofern sie geländebedingt erforder-

Textteil

Bebauungsplan „Ezach - Teil III“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

derlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,0m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 auszugleichen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

D.11 Ordnungswidrigkeiten

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

Leonberg, 26.01.2012, Stadtplanungsamt S. Erden, J. Köppe, T. Meigel
in Zusammenarbeit
mit Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart