

# Bebauungsplan

## Blosenberg - 1. Änderung Blosenbergstr./ Hainbuchenweg

Bezugsplan

Blosenbergstr./Hainbuchenweg  
rechtskräftig. 18.05.1995  
M 1:500

### Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

beschlossen am 03.07.2007

Zur öffentlichen Auslegung gem.

am 29.01.2008

§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Auslegung bekannt gemacht

am 07.02.2008

Öffentlich ausgelegt vom 18.02.2008

bis 19.03.2008

Als Satzung gem. § 10 BauGB

am 22.07.2008

vom Gemeinderat beschlossen

bekannt gemacht und in Kraft getreten

am 22.01.2009

Ausgefertigt:

Leonberg, den 15.01.2009

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 17.07.2008

Aufgestellt:

Gefertigt: Bürogemeinschaft Sippel I Buff

Stadtplanungsabteilung

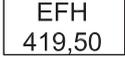
# Planzeichenerklärung / Festsetzungen

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)
 HB 1	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über EFH (§ 16, 18 BauNVO) Wandhöhe WH max. = 5,5m
 HB 2	Wandhöhe WH max. = 5,5m Gebäudehöhe OK max. = 7,4m
 HB 3	Wandhöhe WH max. = 4,0m Gebäudehöhe OK max. = 8,0m
 EFH 419,50	Höhenlage der baulichen Anlage Erdgeschossfußbodenhöhe EFH ü. NN laut Planeintrag

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

 H	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
a1/2	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 Carport (Cp), Garagen (Ga)
---	---

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

	Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung  
Mischverkehrsfläche



Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung  
öffentliche Fuß- und Radwege



Zweckbestimmung  
Öffentliche Parkierungsfläche



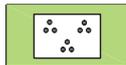
Verkehrsgrünflächen als Bestandteil  
der Verkehrsflächen

### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Versorgungsanlage Zweckbestimmung Elektrizität -  
Stationsplatz Umspannstation

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



öffentliche Grünfläche -  
Zweckbestimmung Randeingrünung/Wiesenfläche

### Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



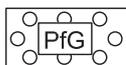
öffentliche Grünfläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung der angrenzenden Heckenstrukturen (§ 32-Biotop NatSchG)

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



anzupflanzende heimische Bäume -  
Einzelpflanzgebote

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



anzupflanzende heimische Sträucher -  
Flächiges Pflanzgebot PfG, Randeingrünung

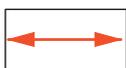
### Sonstige Planzeichen



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



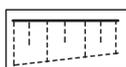
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Kennzeichnung der Gebäudefassaden mit besonderen  
Anforderungen an den Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche - Ver-/Entsorgungsleitung  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur  
Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)



Flächen für Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers  
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen  
zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

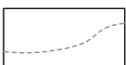
## Hinweise



Informelle Darstellung der Bestandsgebäude



Informelle Darstellung einer möglichen Parzellierung



Informelle Darstellung derzeit bestehender Geländehöhen



Nachrichtliche Übernahme -  
Lage Tunnelröhren Engelberg-Basistunnel



Informelle Darstellung der Fahrbahnhöhen  
aus der Erschließungsplanung laut Planeintrag

## Nutzungsschablone

01	
1	2
3	
4	5

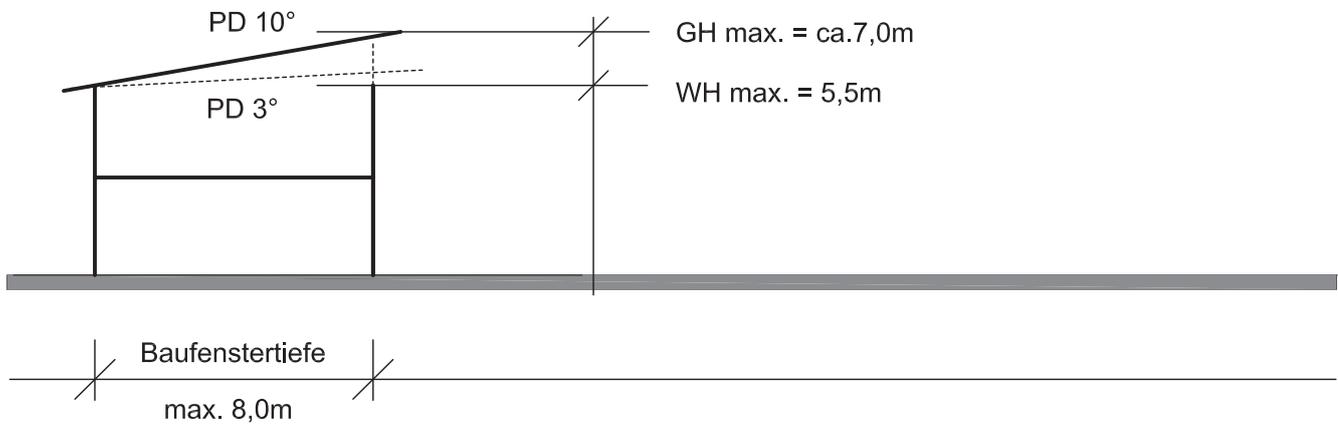
Bezeichnung der unterschiedlichen Baufenster

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

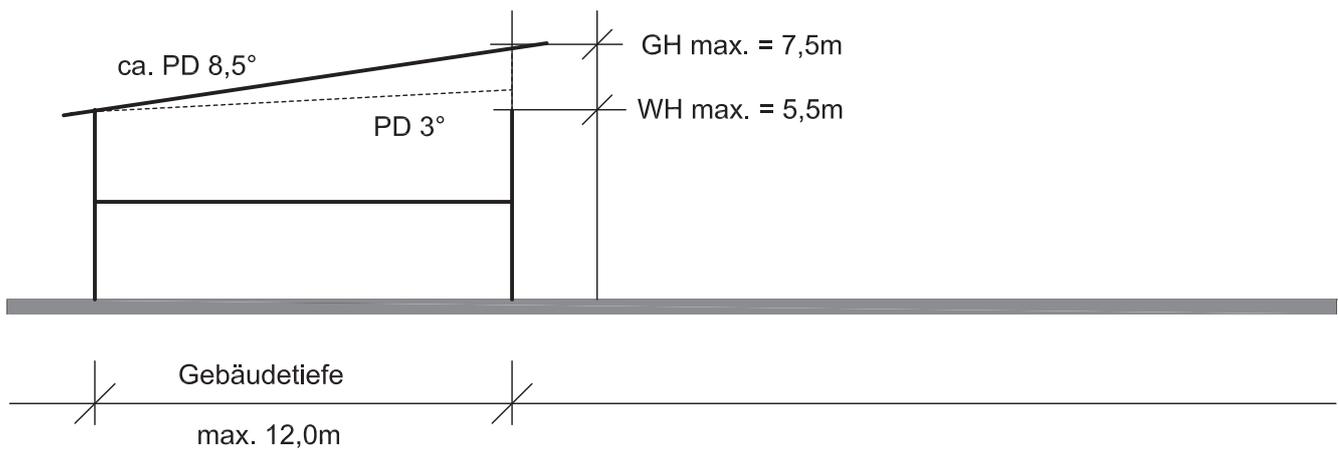
# Hinweise - Systemschnitte

Originalmaßstab 1 : 250

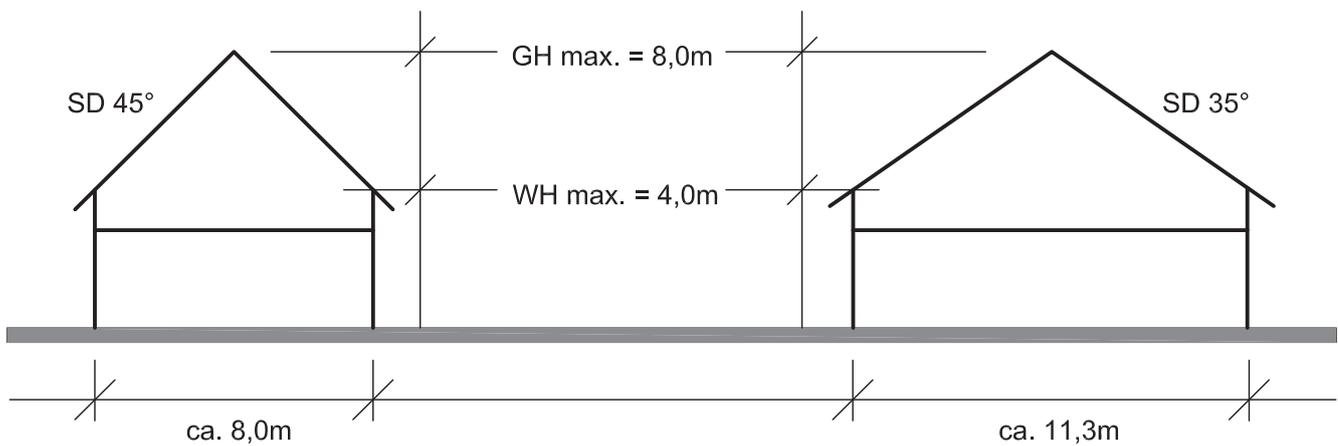
## Systemschnitt zu Baufenster 01 und 02



## Systemschnitt zu Baufenster 03



## Systemschnitt zu Baufenster 04



## **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 (2) Nr. 2 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) 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 der in der Planzeichnung als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, unzulässig. Dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben im Sinne von § 50 LBO (siehe auch Festsetzung A 3.3 und A 7).

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

#### **A 2.1 Größe der Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

#### **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) festgesetzt:

HB 1:	WH max. = 5,5m	
HB 2:	WH max. = 5,5m	OK max. = 7,5m
HB 3:	WH max. = 4,0m	OK max. = 8,0m

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.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes, um 0,3m über- oder unterschreiten, sofern die EFH nicht durch Planeintrag bestimmt ist.

Als angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist für die mit 03 und 04 gekennzeichneten Baufenster diejenige zu wählen, die das Gebäude von Norden erschließt; für die mit 02 gekennzeichneten Baufenster, diejenige, die das Gebäude von Westen erschließt. Als Erschließungsflächen gelten auch selbständige Fuß/ Radwege, sowohl öffentliche als auch private.

Ist die EFH durch Planeintrag bestimmt, sind Abweichungen von +/- 0,3m 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 nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann
- a2 = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind und an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann
- H = offene Bauweise, in der nur Hausgruppen zulässig sind
- ED = offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind

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

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Terrassen sind als Ausnahme 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 innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, unzulässig (siehe auch Festsetzung A 1.2 und A 7).

### **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, Garagen und Carports)**

Stellplätze sind allgemein, 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 gewährleistet ist.

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

### **A 6.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Geltungsbereich auf maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt.  
Bei Hausgruppen ist je Gebäudeeinheit/Wohngebäude jedoch nur eine Wohneinheit zulässig.

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

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

- laut Planeintrag sind die gekennzeichneten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und entsprechend der Festsetzung A 14.3 Flächiges Pflanzgebot PfG zu nutzen und zu gestalten -

## **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 Mischverkehrsfläche
- mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkierungsfläche

### **A 8.3 Verkehrsgrünflächen**

- laut Planeintrag als Bestandteil der Verkehrsanlagen -

## **A 9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

### **A 9.1 Zweckbestimmung der Flächen für die Versorgungsanlage**

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Stationsplatz Umspannstation) -

## **A 10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **A 10.1 Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche**

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche 'Randeingrünung//Wiesenfläche' -

## **A 11 Umweltschützende Belange - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB und § 38 (1) Nr. 15 LBO)**

### **A 11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Heckenstruktur (§ 32 Biotop NatSchG) - Grünfläche**

Im Bereich der öffentlichen Maßnahmenfläche M ist für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Heckenstruktur (§ 32-Biotop) südlich vorgelagert eine Saumstruktur zu entwickeln. Der Saum ist einmal im Jahr ab dem 01.10. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Ablagerungen und sonstige Nutzungen sind im Bereich der Maßnahmenflächen unzulässig.

### **A 11.2 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.

### **A 11.3 Oberflächenbefestigung**

Die Oberflächen der öffentlichen und privaten Fuß- und Radwege, der öffentlichen Parkieranlagen sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen auf dem Grundstück, Stellplätze und deren Zufahrten und die Zufahrten zu den Garagen und Carports sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist.

### **A 11.4 Zisternen**

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

### **A 11.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB**

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit innerhalb des Gebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch die Stadt Leonberg realisiert.

## **A 12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

### **A 12.1 Leitungsrecht**

- laut Planeintrag -

Die mit Leitungsrechten belegten Flächen dienen der Kommune 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 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Freizeitanlagen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **A 13.1 Flächen, auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden**

In den mit 01 gekennzeichneten Baufenstern sind keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Plandarstellung gekennzeichneten Fassaden zulässig. Fenster von Aufenthaltsräumen können auch an diesen Fassaden zugelassen werden, wenn es sich bei dem betreffenden Aufenthaltsraum um ausschließlich zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume wie Elternschlafzimmer handelt oder die Fenster nicht zu Belüftungszwecken sondern ausschließlich der Belichtung dienen werden.

Die Ausbildung der Außenbauteile möglicher Aufenthaltsräume an den Nordfassaden der Reihenhausbauung soll entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – nach Lärmpegelbereich III erfolgen und ist im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

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

### **A 14.1 Allgemeines Pflanzgebot**

Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste (Hinweis B 11) 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 werden ebenso angerechnet wie vorhandene und durch Pflanzbindung gesicherte Einzelbäume.

### **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 11) 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 vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m zulässig.

### **A 14.3 Flächiges Pflanzgebot PFG (Eingrünung Siedlungsrand)**

Innerhalb der unbebauten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind heimisch-standortgerechte Sträucher entsprechend der Artenverwendungsliste (Hinweis B 11) mit einem Mindestanteil der Flächen von 50 vom Hundert zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Sträucher sind zu ersetzen (siehe Festsetzung A 7.1).

## **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**

- laut Planeintrag -

Ist in der Planzeichnung nichts festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen begleitender 2,0m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versprünge.

## **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. Eingedretene 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**

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten vor.

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.

## **B6 Gründung von Gebäuden**

Aufgrund der vorliegenden Auslaugungsproblematik empfehlen die Gutachter die Ausführung von Plattengründungen, um auch Hohlräume in gewissem Umfang überbrücken zu können. Bei einer derartigen Lösung muss grundsätzlich eine Aussteifung der Bauwerke angestrebt werden, um die Ausbildung einer Setzungsmulde zu verhindern und ein gleichmäßiges Setzungsverhalten zu erzwingen. Das Untergeschoss sollte daher als biegesteifer Kasten in Stahlbeton ausgebildet werden.

Darüber hinaus wird im Gutachten empfohlen, auf der Oberfläche der Tragschicht eine Magerbetonschicht aufzubringen. Diese steigert die Tragfähigkeit und bietet einen gewissen Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser während der Bauzeit. Außerdem lässt sich dann die Bewehrung der Bodenplatte besser verlegen.

Da bei den durchgeführten Erkundungsmaßnahmen die Aufschlüsse relativ weit auseinander liegen, empfehlen die Gutachter, nach Aushub der Baugrube, zur Erkundung möglicher Auflockerungen bzw. Hohlraumbildungen ein Geophysikalisches Büro hinzuzuziehen und Georadar-Untersuchungen vornehmen zu lassen. Hierdurch lassen sich mögliche Hohlraumbildungen bzw. Auflockerungen im direkten Gründungsbereich besser beurteilen.

## **B7 Bauschäden durch Tunnelbau - Setzungsprognosen**

Hinsichtlich der Setzungsproblematik lassen sich laut Gutachten langfristig die aus den Nachwirkungen des Bauvorgangs für den Engelbergbasistunnel resultierenden Setzungen auf max. 5 mm eingrenzen. Hierbei nicht berücksichtigt sind jedoch Verformungen, die aus den andauernden Auslaugungsprozessen resultieren.

Im vorliegenden Fall verbleibt diesbezüglich eine gewisse Unsicherheit, inwieweit sich durch das Tunnelbauwerk Veränderungen der Grundwasserverhältnisse (Stau- oder Dränagewirkungen) ergeben, die einen negativen Einfluss auf diese Auslaugungsprozesse („rinnenartige Auslaugungsfront“) ausüben. Die Gutachter empfehlen daher, die oben genannten Maßnahmen bei der Gründung von Gebäuden auszuführen und als eine Art Teilsicherung aufzufassen, wie sie z.B. in Bergbaugebieten durchgeführt werden. Eine vollständige Sicherheit sein, wenn überhaupt, nur mit sehr großem Aufwand zu erzielen.

## **B 8 Autobahntrasse (Tunnellage Engelberg-Basistunnel)**

Der östliche Siedlungsrand des Plangebietes liegt über der westlichen Tunnelröhre des Engelberg-Basistunnels. Die Tunnelröhre wird dabei durch das Plangebiet in einer durchschnittlichen Breite von ca. 14,0m überdeckt.

Aufgrund der Höhe der Erdüberdeckung der Tunnelröhre (ca. 27,0m) ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen zu rechnen.

Die neu hinzukommende Wohnbebauung, die mehr als 4,0m Aushubtiefe (entspricht 1 Kellergeschoss + Streifenfundament) erfordert, ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 43 rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Antrag zur Überbauung sowohl aus rechtlicher als auch statischer Sicht beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt.

## **B 9 Lärmschutz**

Ergänzend zu den in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen zur Grundrissgestaltung für die mit 01 gekennzeichneten Baufenster (Reihenhäuser) im Norden des Plangebiets wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Nutzungsregelungen nach der Polizeilichen Umweltschutzverordnung der Ortspolizeibehörde Leonberg einzuhalten sind.

Aus Gründen der Rücksichtnahme der Besucher für die angrenzenden Nutzungen sind die Nutzungszeiten auf die Zeiten von 8.00 - 12.30 Uhr und 14.30 - 21.00 beschränkt.

## **B 10 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.

## **B9 Artenverwendungsliste**

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

### **Laubbäume (Einzelgehölze) – mittel- bis großkronige Gehölze**

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

### **Laubbäume (Einzelgehölze) – kleinkronige Gehölze**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Obstbäume (Einzelgehölze)

Juglans regia	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‘
Sowie Wildobst (Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere)	

### Sträucher (Einzel- und Heckengehölze)

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

### Fassadenbegrünung

Wilder Wein	Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘ Parth. quinquefolia (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	Aristolochia dur. (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich*	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Waldrebe	Clem. Alpina (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen) Clem. viticella
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

## **B 11 Fachgutachten**

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

Dies sind:

### **Artenschutzrechtliche Stellungnahme**

Gruppe für Ökologische Gutachten  
GOEG - Detzel & Matthäus  
Dreifelderstr. 31, 70599 Stuttgart  
Oktober 2007

### **Schalltechnische Untersuchung**

Kurz und Fischer GmbH  
Beratende Ingenieure Bauphysik  
Brückenstr. 9, 71364 Winnenden  
Januar 2008

### **Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren (Klimaökologie)**

Ökoplane  
Klimatologie . Lufthygiene . Umweltplanung  
Seckenheimer Hauptstr. 98, 68239 Mannheim  
Mai 2008

### **Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten**

Büro für angewandte Geowissenschaften  
Dr. H.Gerweck – S.Potthoff  
Nauklerstr. 37a, 72074 Tübingen  
Juni 2008

erstmalig aufgestellt: 30.08.2007  
zuletzt geändert am: 30.06.2008

Stuttgart,  
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit  
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

## 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:	Satteldach (SD)	35° - 45°
	Pultdach (PD)	3° - 10°
	Flachdach (FD)	0° - 3°
- Nebengebäude/ Anbauten	Satteldach (SD)	18° - 45°
	Pultdach (PD)	3° - 10°
	Flachdach (FD)	0° - 3°
Garagen/Carports	Pultdach (PD)	3° - 10°
	Flachdach (FD)	0° - 3°

Bei Satteldächern der Hauptgebäude mit einer Neigung von 35° - 45° (SD) sind auch versetzte Formen zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachform je Hausgruppe zu wählen.

#### C 1.2 Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in naturrotem, 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 Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

Bei Garagen und Carports sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

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

#### C 1.3 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus polierten, glänzenden oder anderen spiegelnden Materialien (außer Glas) sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig (Empfehlung entsprechend der Artenverwendungsliste unter Hinweise B 9).

#### C 1.4 Standplätze für Müll- und Abfallbehälter

Sind die Standorte für bewegliche private Müll- und Abfallbehälter auf dem Grundstück den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt, so sind sie jeweils in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Carports, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

## **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, 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. Werbeanlagen mit grellem Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

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

Einfriedigungen zu Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig.

Zu selbstständigen öffentlichen und privaten Fuß- und Radwegen sowie zu den Grenzen benachbarter Grundstücke sind lebende Einfriedigungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,8m sowie tote Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

Zu öffentlichen Grünflächen sind nur lebende Einfriedigungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,8m 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.

## **C 6 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Es wird entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) auf zwei Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

## **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.

erstmalig aufgestellt: 30.08.2007

zuletzt geändert am: 30.06.2008

Stuttgart,  
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit  
Dipl.-Ing. Thomas Sippel