

# Bebauungsplan

## Samariterstift Seestraße - 1. Änderung und Ergänzung

Bezugsplan

Samariterstift Seestraße  
rechtskräftig: 16.04.1998  
M 1:500

### Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
beschlossen

am 20.03.2007

Zur öffentlichen Auslegung gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

am 16.12.2008

Auslegung bekannt gemacht

am 15.01.2009

Öffentlich ausgelegt vom 26.01.2009

bis 27.02.2009

Als Satzung gem. § 10 BauGB  
vom Gemeinderat beschlossen

am 24.11.2009

bekannt gemacht und in Kraft getreten

am 03.12.2009

Ausgefertigt: 30.11.2009

Leonberg, den 30.11.2009

Inge Horn

Erste 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 30.11.2009

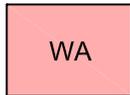
Aufgestellt:

Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung

# PLANZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung

TH max. Maximale Traufhöhe in Meter über NN

OK max. Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

## Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Altenpflege

## Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich

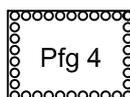


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume (Pfg 1)



Anpflanzen: Bäume (Pfg 2)



Anpflanzen: Bäume (Pfg 3)



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Stäucher

### Sonstige Planzeichen

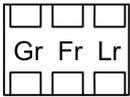


St, Ga

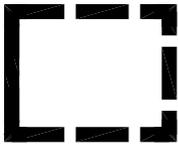
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)

TGa

Tiefgarage



Mit Geh- (Gr), Fahr- (Fr) und Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten



Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	
0,4	max. 2 Wo
II	DH
FD	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/Gebäudeeinheit
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe bes. Eintrag = entsprechend dem Eintrag im jeweiligen Baufenster	Bauweise E = nur Einzelhäuser ED = nur Einzel- und Doppelhäuser DH = nur Doppelhäuser und Hausgruppen a = abweichende Bauweise

Dachform  
FD = Flachdach, SD = Satteldach, PD = Pultdach

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

#### **A 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

### **A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

#### **A 2.1 Grundflächenzahl – GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 11 darf die Obergrenze der zulässigen Grundfläche durch eine Überschreitung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 und wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünung oder sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Der maßgebenden Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen) nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. (§ 21a (2) BauNVO)

#### **A 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 20 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

#### **A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

- laut Planeintrag -

Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird durch Planeintrag als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt. Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut bestimmt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK max.) wird durch Planeintrag als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt. Die Oberkante wird durch die oberste Begrenzung der Dachflächen (Attika/First des Gebäudes) bestimmt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen - ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,0 m über die maximale Oberkante (OK max.) hinausragen und mindestens 2,0 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

### **A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **A 3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Laut Planeintrag werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

- E = offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind (§ 22 (2) BauNVO)
- ED = offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (§ 22 (2) BauNVO)
- DH = offene Bauweise, in der nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind (§ 22 (2) BauNVO)
- a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung im Sinne der offenen Bauweise zulässig.

### **A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauGB bestimmt (siehe Planeintrag).

In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 7 und WA 8 ist eine Überschreitung der Baugrenzen auf jeweils höchstens drei Gebäudeseiten um maximal 1,5 m auf einer Länge von maximal 5,0 m gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

In den Baugebieten WA 1, WA 5, WA 6 und WA 9 bis WA 11 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um maximal 1,5 m auf jeweils höchstens zwei Gebäudeseiten gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Überschreitung städtebaulich einfügt sowie die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen untergeordnete Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche die Baugrenzen überschreiten, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

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

## **A 4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

### **A 4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen (siehe Planeintrag) zulässig. Stellplätze und Garagen sind in ihrer Lage so anzuordnen und von der Grenze des Baugrundstücks zum öffentlichen Straßenraum zurückzusetzen, dass ein problemloses Ein- und Ausfahren gewährleistet ist.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind nicht überdachte Stellplätze allgemein zulässig; oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind in den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 7 und WA 8 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf allgemein zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch notwendige Tiefgaragen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zugelassen.

#### **A 4.2 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)**

Tiefgaragen im Baugebiet WA 2 sind als Gemeinschaftsanlagen den Baugebieten WA 2 und WA 11 zugeordnet.

Tiefgaragen im Baugebiet WA 3 sind als Gemeinschaftsanlagen den Baugebieten WA 3 und WA 7 zugeordnet.

#### **A 5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflege“ sind nur solche Gebäude und andere bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind, wie beispielsweise:

- Gebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner
- Altenwohnungen
- Dienstleistungs- und Betreuungseinrichtungen

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Baugebieten WA 1, WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 auf zwei Wohnungen je Gebäudeeinheit/Wohngebäude begrenzt.

#### **A 7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrt zu Tiefgaragen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB )**

- laut Planeintrag -

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche – dient im höhengleichen Ausbau dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

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

Die in der Plankarte mit „Gr Lr“ festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Anlieger mit einem Gehrecht sowie zu Gunsten der Kommune zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Leitungsrechte können auf Dritte (Ver-/Entsorgungsträger) übertragen werden.

Die in der Plankarte mit „Gr Fr Lr“ festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Anlieger mit einem Geh- und Fahrrecht sowie zu Gunsten der Kommune zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Leitungsrechte können auf Dritte (Ver-/Entsorgungsträger) übertragen werden.

Die in der Plankarte mit „Gr“ festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

## **A 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **Wasserdurchlässigkeit**

Die Belagsflächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Überschüssige Oberflächenwässer sind in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht als Stellplätze und deren Zufahrten genutzten Flächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche – sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **Dachbegrünung**

Tiefgaragen sind mit kulturfähigem Material abzudecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Des Weiteren gelten die Festsetzungen zur Anpflanzung auf Baugrundstücken.

Flachdächer, Flachdachanteile der Dächer und geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 6° sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## **A 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **Einzelbäume**

- laut Planeintrag -

An den im Plan als „Pfg 1“ festgesetzten Standorten sind standortgeeignete, hochstämmige Bäume mit folgenden Qualitäten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen: Mittel- bis kleinkronige Laubbäume, Solitärhochstamm, 3-fach verpflanzt, m.B.. Der Stammumfang muss mindestens 16-18 cm aufweisen. Von den festgesetzten Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 3,0 m abgewichen werden.

An den im Plan als „Pfg 2“ festgesetzten Standorten sind standortgeeignete Arten und Sorten der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ mit folgenden Qualitäten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen: Groß- bis mittelkronige Laubbäume, Solitärhochstamm, 3-fach verpflanzt, m.B.. Der Stammumfang muss mindestens 18-20 cm aufweisen. Von den festgesetzten Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 3,0 m abgewichen werden.

An den im Plan als „Pfg 3“ festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich sind standortgeeignete Arten und Sorten der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ mit folgenden Qualitäten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen: Groß- bis mittelkronige Laubbäume, Solitärhochstamm, 3-fach verpflanzt, m.B.. Der Stammumfang muss mindestens 20-25 cm aufweisen. Von den festgesetzten Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 3,0 m abgewichen werden.

### **Anpflanzung von Hecken und Sträuchern**

- laut Planeintrag -

Innerhalb der mit „Pfg 4“ festgesetzten Flächen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken oder lockere Strauchgruppierungen (eingestreut gepflanzte Laubbäume sind möglich) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Verwendet werden müssen Arten der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ zu mindestens 50% mit folgenden Qualitäten: Sträucher mind. 2-fach verpflanzt, m. B., 150-200. Ausnahmsweise ist zur Anlage von Fußwegen die Herstellung von befestigten Flächen auf einer Breite von jeweils maximal 3,0 m innerhalb der mit „Pfg 4“ festgesetzten Fläche zulässig, sofern die Anpflanzung in gleicher Größe ortsnah an anderer, geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück erstellt wird.

Innerhalb der mit „Pfg 5“ festgesetzten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist pro 80 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche mindestens ein Baum oder Stammbusch anzupflanzen. Verwendet werden müssen Arten der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ zu mindestens 50% mit folgenden Qualitäten: Mittel- bis kleinkronige Laubbäume, Solitärhochstamm, 3-fach verpflanzt, m.B.. Der Stammumfang muss mindestens 16-18 cm aufweisen. Sträucher mind. 2-fach verpflanzt, m. B., 150-200. Ausnahmsweise ist zur Anlage von Fußwegen die Herstellung von befestigten Flächen auf einer Breite von jeweils maximal 3,0 m innerhalb der mit „Pfg 5“ festgesetzten Fläche zulässig, sofern die Anpflanzung in gleicher Größe ortsnah an anderer, geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück erstellt wird.

### **Anpflanzung auf Baugrundstücken**

Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Heimische Arten der Artenliste müssen mit einem Anteil von mind. 50% verwendet werden. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. Grundstücke unter 80 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche sind hiervon ausgenommen, es sei denn, es wurden zeichnerische Festsetzungen getroffen.

### **Artenlisten**

#### Artenliste „Heimische Bäume und Sträucher“

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste "Obstbäume" (gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten - zulässig sind auch Sorten der angegebenen Arten):

Most-/Wirtschaftsäpfel (z.B. Goldparmäne, Gehrers Rambour, Jakob Fischer, Bohnapfel)

Most-/Wirtschaftsbirnen (z.B. Gute Luise, Alexander Lucas, Wasserbirne, Palmischbirne)

Zwetschgen (z.B. Wangenheimer Frühzwetsche, Kandeler Zuckerzwetsche, Hauszwetsche)

Kirschen (z.B. Hedelfinger Riesen, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle)

Wildkirschen (z.B. Traubenkirsche - Prunus padus, Vogelkirsche – Prunus avium)

Artenliste "Heimische Sträucher"

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster, Zaunriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix in Arten	Weide
Sambucus in Arten	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

#### **A 11 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Bepflanzung (Pflanzbindung Sträucher) ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gemäß der Baumbestandsbewertung (als Bestandteil der landschaftspflegerischen Beurteilung, Seite 7-8) zu ersetzen.

## **A 12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen) können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

## **B Hinweise**

### **B 1 Denkmalpflege**

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 Altlasten/Bodenverunreinigungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) vor.

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

### **B 3 Bodenschutz**

Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollten auf ein absolut notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Auf ausreichend große Fugenabstände der Befestigungen ist zu achten.

Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken ist anzustreben (Erdmassenausgleich). Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßenabwicklung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzureichen.

Grundsätzlich sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe „Luft-Boden-Abfall“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind. Spätere Freiflächen (z. B. Hausgarten, öffentliches

Grün) sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z. B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.

#### **B 4 Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart – Bad-Cannstatt – Berg“**

Das Plangebiet liegt 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.

#### **B 5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b (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 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 ingenieurgeologische Stellungnahme (Henke und Partner GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik, Juli 2008) kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund nur eine mäßige bis geringe Wasserdurchlässigkeit im Bereich von  $k_f = 5 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$  bis  $1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  aufweist. Die Sickerfähigkeit wird für eine vollständige Regenwasserversickerung als grenzwertig eingeschätzt, eine Teilversickerung erscheint insbesondere bei nur teilgesättigten Bodenverhältnissen jedoch durchaus möglich zu sein. Für Versickerungsmulden, -rigo- len u.a. sind kontrollierte Überläufe vorzusehen.

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. Dabei dient die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser. Das anfallende Oberflächenwasser 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 sowie § 13 Trinkwasserverordnung hingewiesen.

#### **B 6 Schutz des Grundwassers**

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

#### **B 7 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder der Straßenbeleuchtung sowie für sonstige Erschließungsmaßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

## B 8 Bauvorhaben/Baustelleneinrichtung/Baumschutzmaßnahmen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken. Spätere Freiflächen sollten möglichst vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtung zu schützen.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

Bei der Umsetzung der Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

## B 9 Bebauung

Entsprechend der für das Plangebiet im Juli 2008 erstellten ingenieurgeologischen Stellungnahme werden folgende allgemeine Hinweise zur Bebauung gegeben. Sie können Einzelgutachten für die Bebauung (bauwerksbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten) jedoch keinesfalls ersetzen:

### Baugrundverhältnisse, Gründung von Gebäuden

Der Baugrund wird durch eine mächtige Schicht aus Hanglehm, Fließerde und Wanderschutt, bestehend im Wesentlichen aus Keupermergeln, in die auch Sandsteinbröckchen eingelagert sind, gebildet. Für die Mächtigkeit dieser Schicht können 8 m bis 10 m veranschlagt werden, wobei eine Mächtigkeitszunahme zur Seestraße zu beobachten ist. Für die oberen 1 m bis 4 m dieser Schicht ist eine steife bis halbfeste Konsistenz anzunehmen. Auch hier nimmt die Mächtigkeit dieser Teilschicht zur Seestraße hin zu. Der untere Teil der Hanglehm-, Fließerde- und Wanderschuttschicht weist tendenziell halbfeste bis feste Konsistenz auf. Lokal begrenzt können auch einzelne weiche oder aufgeweichte Linsen eingeschaltet sein. Das Liegende wird von verwitterten festen Mergeln des Gipskeupers gebildet.

Die Gründungsverhältnisse sind als durchschnittlich anzusprechen. Von möglichen lokalen Störungen des Baugrunds abgesehen, ist eine konventionelle Flachgründung mit Streifen- und Einzelfundamenten möglich. Für Vorbemessungen können folgende Werte angesetzt werden: Streifenfundament Mindestbreite 0,8 m ( $\sigma_{zul} = 250 \text{ kN/m}^2$ ), Einzelfundament Mindestabmessung 1x1 m ( $\sigma_{zul} = 300 \text{ kN/m}^2$ )

### Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei einer üblichen eingeschossigen Unterkellerung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Einbindung der Bauwerke in das Grundwasser auszugehen. Das Auftreten einzelner gering ergebiger lokaler Schichtwasserzutritte, insbesondere in niederschlagsreichen Jahreszeiten, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Für Bauwerke sind daher, sofern nicht eine Abdichtung der eingeerdeten Bauteile gegen drückendes Wasser, z.B. in Form einer weißen Wanne, vorgesehen wird, Bauwerksdrä-

nagen nach DIN 4094 sowie eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Grundwasser nach DIN 18195 vorzusehen. Diese Bauwerksdrainage darf nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, sondern es ist eine Versickerung vorzusehen.

#### **B 10 Fachgutachten**

Zur Darstellung der umweltbezogenen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Gutachten erstellt:

##### **Artenschutzrechtliche Stellungnahme:**

PE

Dipl.-Biol. Peter Endl

Filderstadt, August 2008

##### **Ingenieurgeologische Stellungnahme:**

Henke und Partner GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik

Prof. Dipl.-Geol. Matthias Hiller

Stuttgart, Juli 2008

##### **Grünordnerischer Fachbeitrag:**

Freiraumplanung Sigmund

Dipl.-Ing. (FH) Jörg Sigmund

Grafenberg, August 2008

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **C 1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Entsprechend dem Planeintrag gilt folgende Dachform/Dachneigung:

Dachform	Dachneigung
FD (Flachdach)	0° - 6°
SD (Satteldach, versetztes Satteldach)	bis maximal 35°
PD (Pulldach, geneigte Dachfläche)	bis maximal 35°

Bei geneigten Dachflächen mit einer Neigung mit mehr als 6°, die nicht begrünt werden, sind nur Ziegeldeckung und Betondachsteine im Farbton anthrazit sowie eine Dachdeckung in nicht blendendem Metallwerkstoff zugelassen. Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nur bei geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 30° und nur in der unteren Ebene des Daches bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

Dabei gelten für Dachaufbauten und Dacheinschnitte folgende Festsetzungen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 40% der dazugehörigen Dachlänge betragen
- die Breite darf je Dachgaube höchstens 5,0 m betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- die Oberkante der Dachgaube muss - gemessen an der Dachschrägen- mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

#### **C 1.2 Außenwandmaterialien**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäudefassaden hat die Materialgestaltung so zu erfolgen, dass die Außenwirkung der Fassade ein einheitliches und homogen wirkendes Erscheinungsbild ergibt. Für die Außenwände der Gebäude sind nur weiße Farbtöne zulässig. Die Außenwände dürfen nicht mit spiegelnden Materialien verkleidet werden.

### **C 2 Gestaltung der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind nur als geschnittene oder freiwachsende Hecken oder eingewachsene Zäune mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Ausnahmen von der Höhe der Einfriedigungen können zugelassen werden, wenn es die Nutzung des Grundstücks erfordert.

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen, die eine Länge von 4,0 m ab Hausgrund nicht überschreiten dürfen. Die Sichtschutzeinrichtungen sind aus Holz oder in Material und Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers zu errichten.

### **C 3 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäudeeinheit/Wohngebäude ist höchstens eine Außen-/Parabolantenne zulässig. Wenn sie auf Dächern angebracht sind, müssen sie mit einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Dachkante (Schnittpunkt Außenwand/ Dach) zurückgesetzt werden.

### **C 4 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

### **C 5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)**

Werbeanlagen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen sind an der der Seestraße zugewandten Fassade und unterhalb der Traufe, bei eingeschossigen Gebäuden unterhalb der Oberkante Attika der Flachdächer anzubringen. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebiete sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in die städtebauliche, landschaftsplanerische und architektonische Konzeption des jeweiligen Gebäudes einfügen. Je Gebäude darf eine Werbeanlage angebracht werden. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **C 6 Notwendige Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 LBO)**

Es wird ein gegenüber § 37 LBO erhöhter Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.

Die ermittelte Zahl der Stellplätze ist zur nächsten vollen Zahl aufzurunden.

## **D Hinweise**

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

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