

# Bebauungsplan

## Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3 – 1. Änderung

Bezugsplan: Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3  
rechtskräftig: 12.09.1975  
M 1 : 500

### Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>28.04.2009</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>28.04.2009</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>30.04.2009</u>
Öffentlich ausgelegt	vom <u>11.05.2009</u>	bis <u>12.06.2009</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>21.07.2009</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>23.07.2009</u>
Ausgefertigt: 22.07.2009	Leonberg, den	<u>22.07.2009</u>

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 31.03.2009/ 22.06.2009 Aufgestellt:  
Gefertigt: Stadtplanungsabteilung

# PLANZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

## Maß der baulichen Nutzung

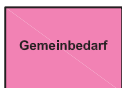
OK max            Maximale Höhe der baulichen Anlagen  
im Meter über N.N.

## 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



Sozialen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



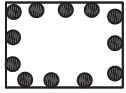
Straßenbegrenzungslinie

## Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung



unterirdisch

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

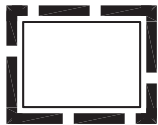


Erhaltung: Bäume

### Sonstige Planzeichen



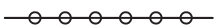
Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Baugebiete)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bauweise)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

### Füllschema der Nutzungsschablone

Gemeinbedarf	
0,4	0,8
	a
FD	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	<b>Bauweise</b> a abweichende Bauweise o offene Bauweise s.E. entsprechend dem Eintrag im jeweiligen Baugebiet
Dachform (FD: Flachdach)	

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **A 1.1 Mischgebiet - MI (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)**

Die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 6 (3) 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 -

#### **A 2.1 Geschossflächenzahl – GFZ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 20 und 21a BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden. Die Fläche darf jedoch höchstens 25% der zulässigen Geschossfläche betragen. (§ 21a (5) BauNVO)

#### **A 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

- laut Planeintrag -

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.

### **A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

(§ 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:

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es ist insofern geschlossene Bauweise zugelassen, als dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen, welche nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, angebaut werden kann. Es sind auch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig.

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

- laut Planeintrag -

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- laut Planeintrag -

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

- laut Planeintrag -

**A 7 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB )**

- laut Planeintrag -

**A 8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die in der Plankarte mit „Lr“ festgesetzten Flächen sind 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.

Bei Leitungsrechten innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ist eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m über dem vorhandenen Gelände freizuhalten; innerhalb dieser Flächen ist eine Unterbauung des Geländes nicht zulässig.

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

**Dachbegrünung**

Flachdächer (0° bis 6°) sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Kraut-Mischung zu begrünen. Dabei muss die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

**Wasserdurchlässigkeit**

Die Flächen von Terrassen und Wegen sind mit einem dauerhaft wasserdurchlässigen Belag (z. B. Porenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen) zu befestigen.

**A 10 Verbrennungsverbot (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)**

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen folgende Stoffe als Heizmaterial nicht verwendet werden: Alle Arten von Papier, Holz, Kohle, Koks und Heizöl.

**A 11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich, die so beschaffen sein müssen, dass in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine mindestens 10 dB(A) betragende Lärminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleistet ist.

## **A 12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Mindestens 20 % der unbebauten Flächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und des mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten Mischgebiets sind in der Summe zwei hochstämmige, starkwüchsige Apfelbäume und drei hochstämmige Feldahorne (Stammumfang 16-18 cm, keine Sorten) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Pflanzenliste**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

## **A 13 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten zu ersetzen.

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

## **A 14 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 Kennzeichnungen**

### **B 1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind. (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

## **C Hinweise**

### **C 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.

### **C 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.

### **C 3 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.

### **C 4 Lärmschutz**

Im gesamten Gebiet werden die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 überschritten. Entlang der L 1141 (Neue Ramtelstraße) wird ein Lärmschutzwall mit Schutzwand in der Höhe angelegt, dass von den Wohn- und Schlafräumen der angrenzenden baulichen Anlagen keine Sichtverbindung zur L 1141 besteht. Durch diese Maßnahme ist gewährleistet, dass im gesamten Gebiet die Richtpegelwerte in keinem Falle um mehr als 10 dB(A) gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach der Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 überschritten werden. Diese erhöhten Planungsrichtpegel sind nach DIN 18005, Punkt 5, in der Nähe von Verkehrswegen ausnahmsweise zulässig.

## **C 5 Abwasser**

Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der L 1141 (Neue Ramtelstraße) nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln und anderweitig abzuleiten.

## **C 6 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).

## **C 7 Bauvorhaben, Baumschutzmaßnahmen**

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 Baumpflanzungen im Bereich der unterirdischen Hauptversorgungsleitung ist die "GW 125 des DVGW Regelwerk" zu berücksichtigen.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

## **C 8 Schutz des Grundwassers**

Wird während der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 WG unverzüglich ein Baustopp vorzunehmen, und das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

## **C 9 Fachgutachten**

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

### **Artenschutzrechtliche Stellungnahme:**

Büro für Ökologie und Planung  
Dipl.-Agrarbiolog. Stefan Rosenbauer  
Backnang, März 2009

### **Grünordnerischer Fachbeitrag:**

Büro für Ökologie und Planung  
Dipl.-Agrarbiolog. Stefan Rosenbauer  
Backnang, März 2009

### **Schalltechnische Stellungnahme:**

Ingenieurbüro für  
Schallimmissionsschutz - ISIS  
Dipl.-Ing. Manfred Spinner  
Riedlingen, März 2009

### **Stellungnahme zur Schadstoffsituation:**

Büro für Technische Messungen  
Dr.-Ing. Harald Gross  
Filderstadt, März 2009



## **D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Entsprechend dem Planeintrag gilt folgende Dachform/Dachneigung:

Dachform	Dachneigung
FD (Flachdach)	0° - 6°

### **D 2 Gestaltung der Böschungen, Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Anrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die im Plan dargestellte Böschung stellt den äußersten Umfang des Erdabbaus dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen.

Zur Verkürzung von Böschungen entlang der Straßen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Einfriedigung sind Hecken zulässig. Ergänzend hierzu sind Drahtzäune bis 0,9 m Höhe unter der Bedingung zulässig, dass sie eingegrünt werden.

### **D 3 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

### **D 4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)**

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

## **E Hinweise**

### **E 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.