LEONBERG
GROSSE KREISSTADT
Stadtplanungsamt

Planbereich 06.02-14
M 1:500

Bebauungsplan

„Hinter Erlen“

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

VERFAHRENSDATEN

–	**Aufstellungsbeschluss**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.07.2010
–	**Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.09.2010
–	**Frühzeitige Beteiligung**	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	27.09.2010 – 22.10.2010
–	**Auslegungsbeschluss**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.09.2011
–	**Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.10.2011
–	**Öffentliche Auslegung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.10.2011 – 18.11.2011
–	**Satzungsbeschluss**	(§ 10 BauGB)	27.03.2012
–	**Ausgefertigt**	Leonberg, den	28.03.2012
		Inge Horn Erste Bürgermeisterin	
–	**Inkraftgetreten** d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	**06.06.2012**

BEZUGSPLAN

– -

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, berichtigt S. 416)

GEFERTIGT: **24.02.2012** / SOG; Stadtplanungsamt Leonberg

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 24.02.2012; Begründung vom 24.02.2012 mit Umweltbericht vom 24.02.2012

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2011 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl - GRZ laut Planeintrag

TH max. 6,00 m
TH max. 431,20 m ü NN — Höhenlage der baulichen Anlage: Maximal zulässige Traufhöhe

FH max. 9,20 m
FH max. 434,40 m ü NN — Höhenlage der baulichen Anlage: Maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

a — Nur Einzelhäuser mit einer Längenbegrenzung von 14,00 m zulässig

Baugrenze

WA / 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude

Dachform und Dachneigung

SD 20-30° — Satteldach mit 20 - 30° Dachneigung

Stellung der baulichen Anlagen

Ausrichtung der Hauptgebäudekörper und Firstrichtung

Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen, Carports und Garagen

St — Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (St)

Ga/Cp/St — Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga)

Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen

Mischverkehrsfläche

Fußweg

Feldweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

Anpflanzen von Bäumen

Pflanzgebot 1 - anzupflanzende hochstämmige, großkronige Laubbäume
(Siehe Pflanzenliste 1 Textteil Ziffer C.6)

Pflanzgebot 2 - anzupflanzende hochstämmige, mittelkronige Laubbäume
(Siehe Pflanzenliste 2 Textteil Ziffer C.6)

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Pflanzgebot 4 - Fläche zum Anpflanzen von Heckensträuchern
(Siehe Pflanzliste 4 Textteil Ziffer C.6)

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Retentionsfläche zur Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

Hinweise

VB=428.25
f=-0.009
<- 1.8 m auf 22.5m

Darstellung der Straßenhöhen in m ü NN (unverbindlich)

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT

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

TEXTTEIL

Stand 24.02.2012

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Nachrichtliche Übernahmen

C. Hinweise

D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan „Hinter Erlen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 06.02-14, in Leonberg-Warmbronn

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)

(§ 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.

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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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 Firsthöhe (FH 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 folgende Festsetzungen getroffen:

Die maximale Traufhöhe (TH max.) und maximale Firsthöhe (FH max.) wird, sofern in der Planzeichnung nicht absolut (in m ü. NN) festgesetzt, wie folgt ermittelt:

Den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe bildet die Oberkante der geplanten angrenzenden Verkehrsfläche vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwände. Maßgeblich sind die gebauten

Höhen der Verkehrsflächen. Sofern diese Erschließungsanlagen noch nicht hergestellt sind, sind die in dieser Planzeichnung informell dargestellten, geplanten Straßenhöhen heranzuziehen.

Die Traufe wird durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe um bis zu + 0,30 m zugelassen werden. Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe ist auch als Ausnahme nicht zulässig.

A.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

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)

Entsprechend der Einschriebe in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

D = offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 14,0 m in offener Bauweise.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen.

Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile sowie Vorbauten (z.B. Überdachungen, Erker) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als max. 1,5 m beträgt und die Summe aller Vorbauten (Balkone, Erker etc.) nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gebäudeseite beansprucht. Die maximale Länge der Vorbauten darf 5,0 m nicht überschreiten.

Terrassen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

A.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung.

A.5 Flächen für Nebenanlagen

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück als Nebenanlage nur ein Gebäude bis zu einer Größe von 25 cbm zulässig. (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).
Mit der Nebenanlage ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.
Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Bereich festgesetzter Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen.

A.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

A.6.1 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

A.6.2 Lage und Anordnung der Flächen

Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp) 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.6.3 Versiegelung von Stellplatzflächen und Zufahrten

Private, nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind offenporig zu befestigen, sodass das Oberflächenwasser versickern kann.

A.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) zulässig.

A.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 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

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

A.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

A.10 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB + § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für die Rückhaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers ist in der Planzeichnung festgesetzt.

A.10.1 Regelungen zur Entwässerung im Trennsystem

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist über einen Anschluss an das getrennte Regenwasserleitungssystem der vorgesehenen öffentlichen Fläche für die Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser zuzuführen. Zuvor sollte das Niederschlagswasser durch Retention (Zisternen, Rigolen u. sonstige Speicher) auf den privaten Grundstücken minimiert werden.

A.11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und gemäß der Festsetzungen in der Planzeichnung zu bepflanzen. In den öffentlichen Grünflächen sind frei geführte Fußwege zulässig.

A.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.12.1 Dachbegrünung

Garagen und Carports mit Flachdach sind mit einer mindestens 10 cm dicken (=durchwurzelbare Substratschicht) Dachbegrünung zu versehen.

A.12.2 Pflanzgebot 1 (Laubbäume auf öffentlicher Grünfläche)

Pflanzung von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, mindester Stammumfang 16-18 cm, gemäß Pflanzenliste 1. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.

A.12.3 Pflanzgebot 2 (Laubbäume auf Privatgrund und im Straßenraum)

Pflanzung von hochstämmigen, mittelkronigen Laubbäumen, mindester Stammumfang 16-18 cm, gemäß Pflanzenliste 2. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.

A.12.4 Pflanzgebot 3 (Laubbäume oder Obstbäume auf Privatgrund)

Pro Grundstück ist *zusätzlich* zu den im Lageplan festgesetzten Einzelbäumen je *angefangene* 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum, mindester Stammumfang 16-18 cm, gemäß Pflanzenliste 2 oder ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum, mindester Stammumfang 8-10 cm gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

A.12.5 Pflanzgebot 4 („pfg“-Fläche - Eingrünung entlang östlicher Gebietsgrenze)

Auf 80 % der Fläche des flächigen Pflanzgebotes ist die Pflanzung von einheimischen Heckensträuchern gemäß Pflanzenliste 4 im mehrreihigen Verband von 1,5 x 1,0 m vorzunehmen. Zusätzlich sind die im Plan einzeln festgesetzten Bäume gemäß der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.Von deren festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.

A.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Externe Ausgleichsflächen:
Auf der externen, städtischen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1550/1 ist eine hochstämmige Obstbaumreihe zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft extensiv zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und mindestens zweimal jährlich zu mähen und abzuräumen.

Das verbliebene Ausgleichsdefizit wird monetarisiert und dient dem Umbau des Glemswehres bei der Fleischmühle in eine Raue Rampe.

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 - Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden- oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden darf.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßebeleuchtungskörpern (Mastleuchten) und von Kennzeichen und Hinweisschildern der öffentlichen Verkehrsflächen sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen, Schilder und Beleuchtungskörper sind vom Anlieger zu dulden.

C.2 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.3 Bodenschutz / Altlasten

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 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 0, 3 m 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 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. 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.4 Artenschutz

Aussagen über Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten liegen durch die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse von Peter-Christian Quetz vom April 2010 vor. Diese konstatiert zusammenfassend, dass keine der innerhalb des Gutachtens genannten Verbotstatbestände eintreten werden und keine Maßnahmen durchzuführen sind, um diese zu vermeiden.

C.5 Merkblatt über Baumstandorte

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

C.6 Pflanzenlisten

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

Pflanzenliste 1 – hochstämmige, großkronige Laubbäume, 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenliste 2 – hochstämmige, mittelkronige Laubbäume, 16-18 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn, auch in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche, auch in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel
Acer platanoides ‘Columnare’	Spitzahorn
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Quercus robur “Fastigiata Koster”	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia „Sheerwater Seedling“	Säulen-Eberesche

Pflanzenliste 3 – hochstämmige Obstbäume, 8-10 cm

Apfel	z.B. Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel
Birne	z.B. Claps Liebling, Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas
Süßkirschen	z.B. Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia
Vogelkirschen	
Pflaumen	
Zwetschgen	
Mirabellen	
Walnuss	

Pflanzenliste 4 – Heckensträucher 2xv mB

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostoma	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Echter Schneeball

C.7 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überpüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Gutachten erstellt:

- **„Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“**
  Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
  Gutachten Ökologie Ornithologie
  Stuttgart, April 2010

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/ Dachneigung

Folgende Dachformen sind unterschieden nach Gebäudeart zulässig
(vgl. Einschrieb in der Planzeichung):

Gebäudeart	Dachform	Dachneigung
Hauptgebäude	Satteldach (SD)	20° - 30°
Garagen / Carports	Flachdach (FD)	0° - 3°

Bei Satteldächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform/ -neigung je Doppelhaus 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 zugelassen.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Systeme zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig und erwünscht, sofern sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

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

Garagen und Carports mit Flachdach sind mit einer mindestens 10 cm dicken (=durchwurzelbare Substratschicht) Dachbegrünung zu versehen. (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer A.12.1 Dachbegrünung).

Als Ausnahme kann das Anlegen von Dachterrassen auf Garagen zugelassen werden.

D.1.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Zwerchgiebel

Dachaufbauten (z.B. Gauben), 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 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Leistungsstätte ist eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Fläche zulässig.

Die Anbringung muss an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite erfolgen. Zum Ortsrand ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

D.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D.4.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

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

D.4.2 Vorgärten

Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zur Hälfte als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Grundstücke deren Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 6,00m beträgt. Der Anteil der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenfläche kann ausnahmsweise reduziert werden.

D.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D.5.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

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

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

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

D.5.2 Einfriedungen zu den Grenzen benachbarter Grundstücke

Zu den Grenzen benachbarter Grundstücke sind Einfriedungen nur zulässig als

- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m
- tote Einfriedungen eingegrünt mit heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m.

Davon abweichend sind Einfriedungen als Sichtschutz von Terrassen im Anschluss an die Hauptgebäudekörper bis zu einer Höhe von 1,8 m und bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig.

D.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäudeeinheit ist höchstens eine Außen- oder Parabolantenne zulässig.

D.7 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.8 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.9 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen.

Stützmauern auf den privaten Grundstücken dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 auszugleichen.

Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

D.10 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das von den befestigten Flächen der Grundstücke in die städtischen Kanäle abfließen-

de Niederschlagswassers sollte durch Retention auf den Grundstücken minimiert werden. Demzufolge sind Zisternen, Rigolen und sonstige Speicher auf privaten Grundstücken zur Pufferung und Nutzbarmachung von Niederschlagswasser zulässig. Die Überläufe der Puffereinrichtungen müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen und der zentralen Retentionsanlage auf öffentlicher Fläche im Südosten des Gebietes zugeführt werden.

D.11 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) können als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.