

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555, 558)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 3577) mit der Berichtigung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416)

Fläche: ca. 0,84 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 26.02.2008

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 20.03.2008

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
§ 3 Abs. 1 BauGB Bürgerinformationsveranstaltung: 03.04.2008  
Planeinsichtnahme: 25.03.2008-11.04.2008  
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:  
§ 4 Abs. 1 BauGB 25.03.2008-11.04.2008

Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat:  
§ 3 Abs. 2 BauGB 15.12.2009

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
§ 3 Abs. 2 BauGB 04.02.2010

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:  
§ 3 Abs. 2 BauGB 15.02. - 16.03.2010  
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung  
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB 15.02. - 16.03.2010

Beschluss zur erneuten Auslegung durch den Gemeinderat  
§ 4a Abs. 3 BauGB 22.06.2010

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung  
§ 3 Abs. 2 BauGB 29.07.2010

erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
§ 4a Abs. 3 BauGB 09.08. - 20.08.2010  
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung  
§ 4a Abs. 3 BauGB Schreiben vom 02.08.2010

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:  
§10 Abs.1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW 26.10.2010

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:  
§74 Abs.1 u. 7 LBO mit §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW 26.10.2010

Planverfasser:

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Leonberg, den 27.10.2010

Frau Inge Horn, Erste Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB 20.01.2011

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB 20.01.2011

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

## Anlage:

Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften vom 21.10.2010



# Stadt LEONBERG

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### "Ob dem Mühlweg" Planbereich 07.02-13

Stand: 21.10.2010

Maßstab 1:500

prof. dr. ing. gerd baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart  
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22  
info@gerdbaldauf.de www.gerdbaldauf.de

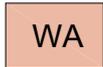


# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



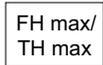
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

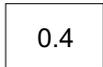
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



Erdgeschoßrohfußbodenhöhe in Metern ü. NN  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)



maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe  
(§ 18 BauNVO)



Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

### Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

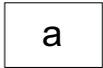
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



abweichende Bauweise (siehe Textteil)



überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



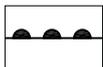
Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
siehe Einschrieb



Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter  
Bereich



Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und  
Ausfahrt

### Fläche für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Retentionsfläche zur Beseitigung von  
Niederschlagswasser

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Pflanzbindung Einzelbäume



Pflanzzwang Einzelbäume



Pflanzzwang Einzelbäume, variable Stückzahl  
siehe Textteil Ziffer A10.2



Fläche zum Anpflanzen (siehe Textteil Ziff. A10)  
PZ1: Randeingrünung  
PZ2: Retentionsmulde  
PZ3: Retentionsbodenfilter

### Sonstige Planzeichen



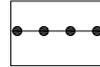
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



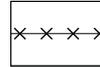
Garagen / Carports



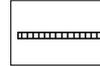
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedl. Art und  
Maß baulicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher  
Festsetzungen (Kennzeichnung §9 Abs. 5 BauGB)



Lärmschutzwand, absorbierend  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Ermittlung der  
erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen



Planbereich bei dessen Bebauung besondere  
bauliche Vorkehrungen gegen stauende Nässe  
erforderlich werden  
(siehe Textteil, Ziff A 9.3)

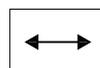
## Örtliche Bauvorschriften

### Äußere Gestaltung

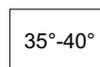
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Satteldach

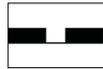


Hauptfirstrichtung



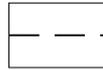
Dachneigungsbereich

## Sonstige Planzeichen

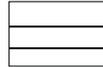


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

## Hinweise



unverbindlicher Parzellierungsvorschlag



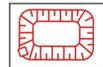
Straßenaufteilung



Straßenhöhen in m üNN gem. Planung (Gauss + Lörcher) vom 28.09.2009



geplante Straßenachse



Lage des Retentionsbodenfilters



Lage der Rigole für die Außengebietsentwässerung

### Nutzungsschablone

WA <sub>x</sub>	FH max. 9,00 m TH max. 5,50 m
0.4	
	SD 35°-40°

### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet Teilbereich	maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe
Grund- flächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

**STADT LEONBERG  
TEILORT GEBERSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„OB DEM MÜHLWEG“  
PLANBEREICH 07.02-13**

**STAND 21.10.2010**

**TEXTTEIL**

**Inhaltsverzeichnis**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Örtliche Bauvorschriften
- D Hinweis
- E Übersicht Fachgutachten

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555, 558)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 3577) mit der Berichtigung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416)

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA<sub>(1-3)</sub> – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

- A1.1.1 Zulässig sind: (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- A1.1.2 Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltung,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

### A2.1 A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

### A2.2 A2.2 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

- A2.2.1 Die **Firsthöhen** sind als Höchstmaße über der festgesetzten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First).
- A2.2.2 Die **Traufhöhen** sind als Höchstmaße über der festgesetzten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.
- A2.2.3 Allgemein kann von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH) bis zu +/- 50 cm abgewichen werden. Für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist jedoch weiterhin die in der Planzeichnung festgesetzte EFH maßgebend.
- A2.2.4 Im **WA<sub>1</sub>** ist die zulässige Gebäudehöhe von Garagen und Carports auf maximal 414.00 m.ü.NN begrenzt. Die oberste Begrenzung der Dachfläche (Oberkante Dachhaut, First, Attika, Brüstungsoberkante) darf dieses Maß nicht überschreiten. *(siehe auch Örtliche Bauvorschriften, Ziff. C 1.2.3.)*

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzbau auf der östlichen Grundstücksgrenze und angebauter Garage / Carport auf der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze. Auf den gesamten Grenzgaragen / -carports ist das Anlegen von Dachterrassen zulässig.
- ED: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- E: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,00 m kann durch sonstige untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **A5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

## **A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **A7 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und größtmäßig auf 40 cbm begrenzt.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

### **A8.2 Dachdeckung**

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nur in beschichteter oder ähnlich behandelter Weise zulässig.

### **A8.3 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen**

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege auf privatem Grund sind mit wasser-durchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine oder Pflasterrasen) herzustellen.

### **A8.4 Begrünung der Flachdächer**

Flachdächer (0° bis 10°), Garagen und Carports sind - mit Ausnahme der Dachterrassen im WA<sub>1</sub> - auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft nach den einschlägigen Normen extensiv zu begrünen (siehe Pflanzliste im Anhang).

### **A8.5 Nisthilfen**

Pro Grundstück ist eine Nisthilfe (Nistkasten für Höhlenbrüter) am Gebäude oder an einem Gehölz anzubringen.

### **A8.6 Straßenbeleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Nieder oder – Hochdrucklampen) zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden.

## **A9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A9.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

An dem im Planteil dargestellten Standort ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m (Bezugshöhe 410,00 m üNN) zu erstellen. Die Lärmschutzwand dient in diesem Bereich gleichzeitig als Einfriedung.

### **A9.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8, der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten (siehe auch untenstehende Tabelle).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches 1)
		Erf. R <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der Tabelle 2, VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987), in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße gemäß der für die jeweilige Außenwand zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche.

Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil gekennzeichnet und zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

*(Siehe auch: Schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS zum Bebauungsplangebiet vom Februar 2008 und Nachtragschreiben vom 17. August 2009)*

### **A9.3 Schutz baulicher Anlagen gegen stauende Nässe**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (Baufläche westlich des Retentionsbeckens) unterschreitet die überbaubare Grundstücksfläche den nach der Richtlinie ATV-DVWK A138 S.20 (jetzt DWA) erforderlichen Mindestabstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden. Die festgesetzte EFH des Baugrundstücks beträgt 410,00 m üNN, so dass von einer Baugrubensohlhöhe von ca. 407,00 m üNN ausgegangen werden kann. Der geplante maximale Wasserstand im Retentionsbecken wird ca. 409,70müNN betragen.

Hier sind daher zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden und Anlagen durch eindringende Feuchte besondere bauliche Vorkehrungen gegen stauende Nässe erforderlich. Erdberührende Bauteile (z.B. Kellerräume) sind mittels einer wasserdruckhaltenden Abdichtung (z.B. weiße Wanne) vor Beschädigungen zu schützen.

### **A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### **Pflanzbindungen**

#### **A10.1 Pflanzbindung - Einzelbäume**

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Alle Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahme ausreichend zu schützen.

#### **Pflanzzwänge**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den einschlägigen Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen (Pflanzlisten für die Pflanzzwänge (pz) sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.).

#### **A10.2 Pflanzzwang - Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Bei den im Planteil mit E gekennzeichneten Bäumen können statt 4 schmalkronigen Bäumen auch 3 großkronige Bäume gepflanzt werden.

### **A10.3 Pflanzzwang – PZ1- Flächenhafte Randeingrünung**

Die im Planteil festgesetzten Bereiche sind zu mindestens 80% mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Zu- und Abfahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb der pz-Flächen nicht zulässig.

### **A10.4 Pflanzzwang – Gärtnerische Gestaltung**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangener 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzzwänge – Einzelbäume (Ziff. A 10.2) sowie Pflanzbindungen Einzelbäume (Ziff. A10.1) und bestehende Bäume können, wenn diese erhalten werden, werden angerechnet.

### **A10.5 Pflanzzwang – Begrünung Lärmschutzwand**

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig zu mindestens 80% gemäß Pflanzliste im Anhang zu begrünen.

### **A10.6 Pflanzzwang – PZ2 - Begrünung Retentionsmulde**

Die Retentionsmulde ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **A10.7 Pflanzzwang – PZ3 - Begrünung Retentionsbodenfilter**

Der Retentionsbodenfilter ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der östliche Randstreifen des Retentionsbodenfilters ist auf einer Breite von 1m vollflächig mit Sträuchern gemäß Pflanzliste im Anhang zu begrünen.

## **A11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

(§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

## A11.1 Flächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Naturschutzfachliche Kompensation / planextern	Maßnahme A1 gem. GOP Anlage einer Feldhecke mit Saumstreifen im Gewinn „Jäuchen“ auf den Flst. 4041/1 und 4042.  <i>(red. geändert am 27.10.2010)</i>	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Naturschutzfachliche Kompensation / planextern	Maßnahme A2 gem. GOP Anlage einer „Buntbrache“ in einer Ackerflur im Gewinn Forst auf Flst. 510, 511, 518 u. 519	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Naturschutzfachliche Kompensation / planextern	Maßnahme A3 gem. GOP Aufwertung bestehender, lückiger Streuobstbestände im Gewinn Vordere Wanne auf den Flst. 3171, 3172, 3173/1, 3173/2, 3207 und Neuschaffung einer Streuobstwiese im Gewinn Hintere Wanne auf einer Teilfläche von Flst. 2928 mit ca. 2.000 qm Grünland.	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich

Zum Ausgleich (Entsiegelung) und Ersatz für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird die Ökokontomaßnahme „Abriss und Rekultivierung eines Wohnhauses, Eselspfad 3, Höfingen“ dem Verfahren zugeordnet.

## A12 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe zu dulden.

## **A14 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

## **A15 Flächen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß in der Planzeichnung festgesetzt.

# **ANHANG - PFLANZLISTE**

### **Gräser und Stauden für die extensive Dachbegrünung – Planungsrechtliche Festlegung A 8.4**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Allium flavum	Gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Iris germanica	Schwertlilie
Iris tectorum	Dach-Iris
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cyaneum	Rosenteppichsedum
Sedum f. 'Weihenstephaner Gold'	Goldsedum
Sedum reflexum	Felsensedum
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Sedum
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

#### Mittel- bis großkronige Laubbäume im Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Klein- bis mittelkronige Laubbäume im Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' oder 'Carrierei'	Rot- bzw. Apfeldorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

**Bäume auf privaten Grundstücksflächen – Planungsrechtliche Festlegung A 10.2**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde

**Obst- und Wildobstsorten – Planungsrechtliche Festlegung A 10.2**  
 Hochstämme auf Sämlingsunterlagen

<b>Äpfel</b>	<b>Birnen</b>
Klarapfel	Bayerische Weinbirne
James Grieve	Wahlsche Schnapsbirne
Jakob Fischer	Paulusbirne
Oldenburg	Josefine von Mecheln
Danziger Kantapfel	Conference
Glockenapfel	
Welschisner	<b>Kirschen</b>
Boikenapfel	Große Schwarze Knorpel
Bohnapfel	Regina
Bittenfelder	Kordia
Jakob Lebel	
Josef Musch	<b>Wildobst</b>
Krügers Dickstiel	Malus sylvestris - Wildapfel

Hauxapfel	Prunus avium - Vogelkirsche
Brettacher	Pyrus pyraaster - Wildbirne
Boskoop	Sorbus torminalis - Elsbeere

**Sträucher – Planungsrechtliche Festlegung A 10.3**

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Kletterpflanzen für die Begrünung der Lärmschutzwand – Planungsrechtliche Festlegung A 10.5**

Botanischer Name	Deutscher Name	maximale Wuchshöhe	Rankhilfe notwendig
Clematis vitalba	Waldrebe	bis 16m	ja
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	bis 5m	ja
Hedera helix	Efeu	bis 30m	nein
Humulus lupulus	Hopfen	3–8 m	ja
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein	bis 15m	nein / ratsam
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein	Bis 15m	nein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	8-15 m	ja

# **B HINWEISE**

## **B1 Bodenschutz**

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere §4, und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
(§ 1a Abs. 2 BauGB).

## **B2 Bodendenkmale**

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

## **B3 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die gültige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

## **B4 Atlasten**

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

## **B5 Geologisches Gutachten und Grundwasser**

Durch das Büro für angewandte Geowissenschaften Dr. H. Gerweck, S. Potthoff, Tübingen wurde ein Ingenieurgeologisches-bodenmechanisches Gutachten für die geplante Erschließung des Baugebiets „Ob dem Mühlweg“ in Leonberg-Gebersheim im Juli 2008 erstellt. Auf die darin enthaltenen Erkenntnisse wird hingewiesen.

### **Hydrogeologische Verhältnisse**

Abhängig von Jahreszeit und Witterungsverlauf muss in den Lettenkeuperschichten mit einer gelegentlichen Schicht- und Sickerwasserführung gerechnet werden. Weiterhin kann es, aufgrund der Hanglage und dem geringdurchlässigen Untergrund sowie fehlender wasserrückhaltender Vegetation, nach stärkeren Niederschlägen zu starkem Oberflächenabfluss kommen, bei dem das Wasser mit relativ großer Geschwindigkeit in Richtung Höfinger Straße fließen kann.

### **Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung**

Bei Bauwerken, die ins Gelände einschneiden, müssen aus bautechnischer Sicht entsprechende Dränierungsmaßnahmen nach DIN 4095 (Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung, Filterschicht usw.) und Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18 195 Teil 4 (Abdichtungen gegen Bodenfeuchte) vorgesehen werden.

Sofern keine Dränierung zulässig ist, müssen ins Gelände einschneidende Gebäude als wasserdichte und auftriebsichere Wannen konzipiert werden.

Es wird empfohlen, Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung frühzeitig mit den fachtechnischen Behörden abzustimmen.

### **Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen**

Das Plangebiet befindet sich in der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplans der Region Stuttgart in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Daher sind die Flächen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

## **B6 Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

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.

## **B7 Artenschutz**

Aussagen über Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten liegen durch das Gutachten von Dr. Deuschle, 2008 vor.

Gefährdete oder streng geschützte Arten werden durch das Vorhaben demnach nicht erheblich beeinträchtigt. Verbote nach § 42 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG werden nicht verletzt, da die ökologische Funktion der vorhandenen Habitats für die Lokalpopulationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt und funktionsmindernde Projektwirkungen im Vorhabensbereich durch funktionsverbessernde Wirkungen im Umfeld kompensiert werden (Deuschle, 2008).

### **Artenschutzrechtliche Kompensation**

Planintern erfolgt die artenrechtliche Kompensation durch die Erhaltung von Obstgehölzen, wo möglich, die intensive Durchgrünung des Wohngebietes, das Anbringen von Nisthilfen in privaten Grünflächen und die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung.

Planextern tragen hierzu die Anlage einer Feldhecke mit Saumstreifen im Gewinn Jäuchen, die Anlage einer ‚Buntbrache‘ in einer Ackerflur im Gewinn Forst und die Aufwertung bestehender, lückiger Streuobstbestände im Gewinn Vordere Wanne und Neuschaffung einer Streuobstwiese im Gewinn Hintere Wanne bei.

### **Bauzeitenbegrenzung**

Gehölzrodungen sind außerhalb des Brutzeitraumes, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

## **B8 Merkblatt über Baumstandorte**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbes. Abschnitt 3 zu beachten.

## **B9 Freiflächenplan**

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzung beizufügen.

## **B10 Lärmschutz**

Auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand mit der Höhe von 2.50 m, die nur von geringer Wirksamkeit für die oberen Geschosslagen ist, ist es erforderlich ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Im Nahbereich der Straße wird maximal ein Lärmpegelbereich von IV erreicht. Den Seiten der geplanten Gebäude ist in der ungünstigsten Geschosslage mindestens Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Dementsprechend erstreckt sich die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auf die Gebäude der südlichsten Gebäudereihe. Angesichts der Lärmsituation im Zeitbereich nachts wird auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen im Schlaf- und Kinderzimmern oder den Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung hingewiesen, so dass auch bei geschlossenen Fenstern ein aus hygienischen Gründen erforderlicher Luftwechsel sichergestellt ist. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **Bezugspläne**

- Bebauungsplan Nr. 07.02-12 „Zollernstraße“ von 1987

# STADT LEONBERG TEILORT GEBERSHEIM

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „OB DEM MÜHLWEG“ PLANBEREICH 07.02-13

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Örtliche Bauvorschriften
- D Hinweis
- E Übersicht Fachgutachten

# C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## Rechtsgrundlagen

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555, 558)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 3577) mit der Berichtigung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416)

## C1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### C1.1 Dachform / Dachneigung

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

- C1.1.1 Ausnahmen können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten.

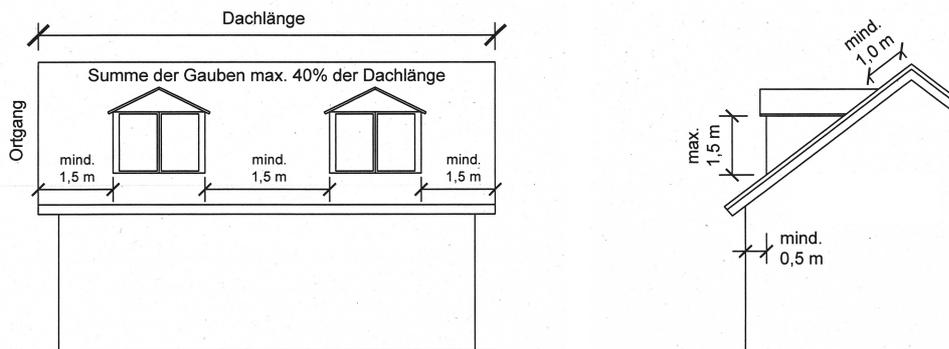
### C1.2 Dachdeckung

- C1.2.1 Bei geneigten Dächern ab einer Neigung von 10° sind als Dachdeckung nur rote und rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel/Betondachsteine zulässig.
- C1.2.2 Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig und erwünscht, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.
- C1.2.3 Das Anlegen von Dachterrassen ist auf den Grenzgaragen im **WA<sub>1</sub>** zulässig. Die Brüstungen der Dachterrassen sind als geschlossene Mauern bündig mit der darunter liegenden Wandfläche auszubilden. Der obere Abschluss darf die maximale Höhe von 414,00 m.ü.NN nicht überschreiten.  
*(siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A 2.2.4. und Ziff. A3)*

### C1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel

- C1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Reihe (nicht übereinander) angeordnet zulässig. Je Dachfläche sind entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zugelassen.
- C1.3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur mit nachfolgender Beschränkung zulässig:

Systemskizze Trauf- und Giebelansicht



- Die Summe der Breiten aller Dachgauben oder Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 40% der dazugehörigen Dachlänge betragen.
  - Zwischen den einzelnen Dachgauben und einzelnen Dacheinschnitten muss mindestens ein Abstand von 1,50 m erhalten bleiben.
  - Dachgauben ab einer Dachneigung von 10° sind mit gleichem Material und in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
  - Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnittes von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
  - Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnittes zum First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 1,00 m betragen.
  - Die Gaube muss mindestens um Wandstärke von der Außenwand der Hauptfassade zurückgesetzt sein.
  - Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.
  - Die Höhe einer Gaube darf – gemessen vom unteren Anschnitt der Dachgaube mit dem Hauptdach bis zur Unterkante Gaubentraufe - maximal 1,50 m betragen.
- C1.3.3 Zwerchgiebel sind zusätzlich neben Dacheinschnitten zugelassen, jedoch nur soweit die Summe aller Breiten von Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln nicht mehr als 40% der jeweiligen Außenwand beträgt.

## **C2 Äußere Gestaltung des Gebäudes**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **C2.1 Fassadengestaltung**

- C2.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind in weißen oder hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.
- C2.1.2 Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten oder spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.
- C2.1.3 Gebäudefassaden, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind als geschlossene Wände ohne Glasanteile (z.B. Festverglasungen, Glasbausteine, etc.) auszubilden.  
*(siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A3 – abweichende Bauweise)*

## **C3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### **C3.1**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Je Leistungsstätte ist eine Werbeanlage bis maximal 1 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Die Anbringung muss an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite erfolgen. Zum Ortsrand ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

### **C3.2**

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm),

## **C4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **C4.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (außer Höfinger Straße)**

Tote Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, oder deren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 0,5 m beträgt - mit Ausnahme der Einfriedungen entlang der Höfinger Straße - dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die Belagsoberkante der Verkehrsfläche).

#### **C4.2 Einfriedungen entlang der Höfinger Straße**

Die Einfriedungen entlang der Höfinger Straße sind als Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2.50 m (Bezugshöhe = 410,00 m üNN) auszubilden und beidseits zu begrünen (siehe auch Festsetzungen Ziff. A9 und A10.5).

#### **C5 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist höchstens eine Außen- oder Parabolantenne zulässig.

#### **C6 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### **C7 Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) auf 1.5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

#### **C8 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke**

(§ 74 Abs. 3 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.

## **D HINWEIS ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

# **E FACHGUTACHTEN**

## **UMWELTBERICHT**

Auftragnehmer: Prof. Schmid, Treiber, Partner  
Freie Landschaftsarchitekten  
BDLA, ASLA, IFLA  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg

## **GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ**

Auftragnehmer: Prof. Schmid, Treiber, Partner  
Freie Landschaftsarchitekten  
BDLA, ASLA, IFLA  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg

## **TIERÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG**

Auftragnehmer: Dr. Jürgen Deuschle  
Käthe-Kollwitz-Straße 14  
73257 Köngen

im Auftrag von  
Prof. Schmid, Treiber, Partner  
Freie Landschaftsarchitekten  
BDLA, ASLA, IFLA  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg

## **INGENIEURGEOLOGISCH- BODENMECHANISCHES GUTACHTEN**

Auftragnehmer: Büro für angewandte Geowissenschaften  
Dr. H. Gerweck, S. Potthoff  
Nauklerstraße 37a  
72074 Tübingen

## **SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

Auftragnehmer: ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz  
Dipl. Ing. (FH) Manfred Spinner  
Tuchplatz 11  
88499 Riedlingen

Planverfasser: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Stand: 21.10.2010  
redaktionell geändert am 27.10.2010