

**Stadt Leonberg**  
**Bebauungsplan**  
**„Seedamm – 1.Änderung“**

**Pl. Ber. 02.01-8/1**

**M 1:500**

**Bezugsplan: Seedamm**  
**rechtskräftig: 03.06.1993**

**Verfahrensvermerke**

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>28.09.2010</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>28.09.2010</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>14.10.2010</u>
Öffentlich ausgelegt vom	<u>25.10.2010</u>	bis <u>26.11.2010</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>26.07.2011</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>04.08.2011</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den	<u>27.07.2011</u>

Inge Horn  
Erste Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten 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 05.03.2010 (GBl. S. 416)

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 22.09.2010/10.12.2010/04.07.2011  
Gefertigt:

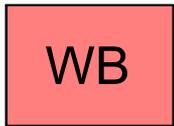
Aufgestellt:  
Stadtplanungsabteilung

Grundlage: ALK mit Stand 05/2009

© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de ) Az.: 2851.9-1/20

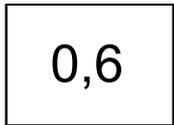
# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Besondere Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung



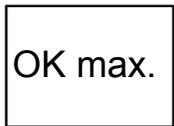
Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



Firsthöhe max.

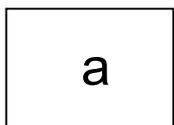


Höhe der Dachoberkante max.

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



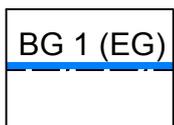
offene Bauweise



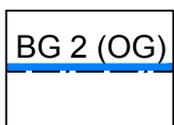
abweichende Bauweise



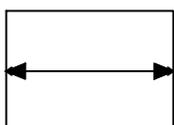
Baulinie



Baugrenze

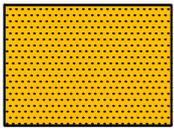


Baugrenze für Balkone



Firstrichtung

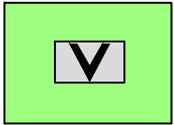
## Verkehrsflächen



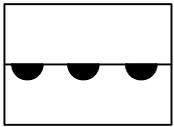
Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsgrün



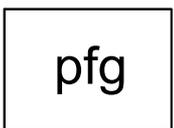
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

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



Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1, pfg 2)

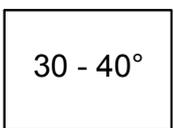
## Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen



Flachdach

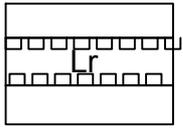


Satteldach

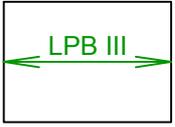


Dachneigung

## Sonstige Planzeichen



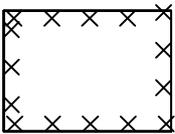
Leitungsrecht



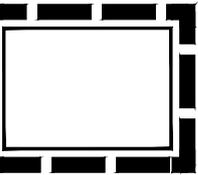
Darstellung von Lärmpegelbereichen (LPB) für Gebäudeseiten, an denen aufgrund der Lärmeinwirkung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden - Erläuterungen siehe schalltechnisches Gutachten



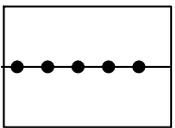
Darstellung der Gebäudeseiten, an denen aufgrund erhöhter NO<sub>2</sub> Werte keine natürliche Be- und Entlüftung möglich ist - Erläuterungen siehe Schadstoffgutachten



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise, Gebäudehöhe, Dachform

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe der baul. Anlage FH / OK
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

# **TEXTTEIL - Bebauungsplan**

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften 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 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)**

##### **1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb.

## **2.1 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

2.1.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.1.2 Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch max. um 25 % der zulässigen Geschossfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 18 BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb

Die Höhenangaben (FH, OK) beziehen sich auf das Normalnullsystem (Neues System).

### **2.2.1 Firsthöhe (FH)**

Die Firsthöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und gilt für die oberste Begrenzung der Dachflächen der Satteldächer.

FH = Firsthöhe im Normalnullsystem (Neues System)

### **2.2.2 Dachoberkante (OK)**

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Flachdächer (einschließlich Attika) oder der geneigten Dachflächen.

OK = Höhe der Dachoberkante im Normalnullsystem (neues System)

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb

### **3.1. Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

### **3.2 Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind Gebäudelängen auch über 50 m.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

entsprechend Planzeichnung

4.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten über die festgelegte Baugrenze bzw. Baulinie bis max. 1 m zugelassen werden, wobei die Summe der Vorbauten nicht mehr als 40% der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Die maximale Länge der Vorbauten darf 3,5 m nicht überschreiten.

4.2 BG1, BG2: Staffelung der Baugrenze zur Fassadengliederung. Ein Vortreten von Balkonen ab dem 1. OG über die festgesetzte Baugrenze BG1 bis zur festgesetzten Baugrenze BG2 ist zulässig, wobei die Summe der Balkone nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf.

4.3 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten.

## **5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)**

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) ist die entsprechende Planeintragung. Ausnahmsweise kann eine Abweichung für einzelne Gebäudeteile zugelassen werden.

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

6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

entsprechend Planzeichnung

7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient als Fußgängerbereich, Fahrverkehr ist nur für Anlieger zulässig.

7.2 Verkehrsgrünfläche

Die ausgewiesene Verkehrsgrünfläche ist Bestandteil der Verkehrsanlage und kann bepflanzt werden.

7.3 Zufahrtsverbot

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

## **8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

8.1 Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Parkanlage.

## **9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

## **10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende baulichen und technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 BauGB)**

entsprechend Planzeichnung

## **10.1 Flächen (Gebäudeseiten), auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, das durch Lärmeinwirkung belastet ist. Aufgrund dieser Lärmeinwirkung werden passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - erforderlich und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die den Baufenstern zugeordneten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgelegt.

Ergänzend zu den o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei sämtlichen Schlafräumen auch aus Gründen des Wärmeschutzes empfohlen.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2010 wird verwiesen.

## **10.2 Flächen (Gebäudeseiten), auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen erforderlich werden.**

Innerhalb des Plangebiets sind Bereiche gekennzeichnet, an denen eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV für NO<sub>2</sub> besteht. Eine Belüftung der Aufenthalts- bzw. Wohnräume im betroffenen Bereich ist nur über die straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG vom August 2010 wird verwiesen.

## **11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **11.1 Pflanzgebot (PFG 1)**

Die so ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Fläche kann durch Zugänge unterbrochen werden. Es ist jedoch mindestens alle 15 m ein Baum mit einer Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.

### **11.2 Pflanzgebot (PFG2)**

Die so ausgewiesene Fläche ist mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Fläche kann durch Zugänge und Spielgeräte (Kinderspielplatz) unterbrochen werden. Es sind jedoch mindestens zwei Bäume mit einer Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.

### **11.3 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 5° sind mit einem Anteil von mind. 80% auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

## **B. Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ( § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des Plangebiets wird eine Teilfläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche befand sich eine Färberei, Schuhfabrik sowie Firma für Apparatebau. Untergrundverunreinigungen sind nicht auszuschließen. Vor einer baulichen Veränderung ist das Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – anzuhören.

### **2. Verkehrslärm – Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Plangebiets sind Bereiche gekennzeichnet, an denen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 besteht.

### **3. Kfz- bedingte Luftschadstoffe – Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Plangebiets sind Bereiche gekennzeichnet, an denen eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV für NO<sub>2</sub> besteht.

## **C. Hinweise**

### **1. 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)

### **2. Grundwasser**

#### **2.1 Heilquellenschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

2.2 Sollte ein Bauvorhaben mehr als ein UG umfassen, ist zur Erkundung des Grundwasserflurabstandes ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

2.3 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.

### **3. Verzögerte Ableitung und dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

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 wird das anfallende Oberflächenwasser über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet, in dieser zwischengespeichert und verzögert in die Kanalisation abgegeben.

### **4. Bodenschutz / Altlasten**

Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Vorgehen nach DIN 18731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. 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 Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Im Plangebiet befinden sich eine Altlastenfläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (siehe B. Kennzeichnungen). Sollte bei künftigen Bautätigkeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder wird in grundwasserführende Schichten eingegriffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

### **5. Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BnatSchG („Tötungsverbot“) und § 44 Abs.1 Ziff.3 BnatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) dürfen die Rodung des Geländes und baubedingte Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar, vorgenommen werden.

### **6. Pflichten des Eigentümers ( § 126 Abs. 1 BauGB )**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### **7. Fachgutachten**

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

- 7.1 Artenschutzrechtliche Stellungnahme  
Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Stuttgart  
Juli 2010

- 7.2 Lärmschutz Seedamm 1. Änderung  
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz  
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen  
Juli 2010
- 7.3 Bauliche Planungen an der Seedammstrasse in Leonberg -  
Luftschadstoffgutachten  
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG  
Dipl.-Met. K. Lehner, Dipl.-Geogr. T. Nagel, Dipl.-Ing. W. Bächlin; Karlsruhe  
August 2010

# TEXTTEIL

## D. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

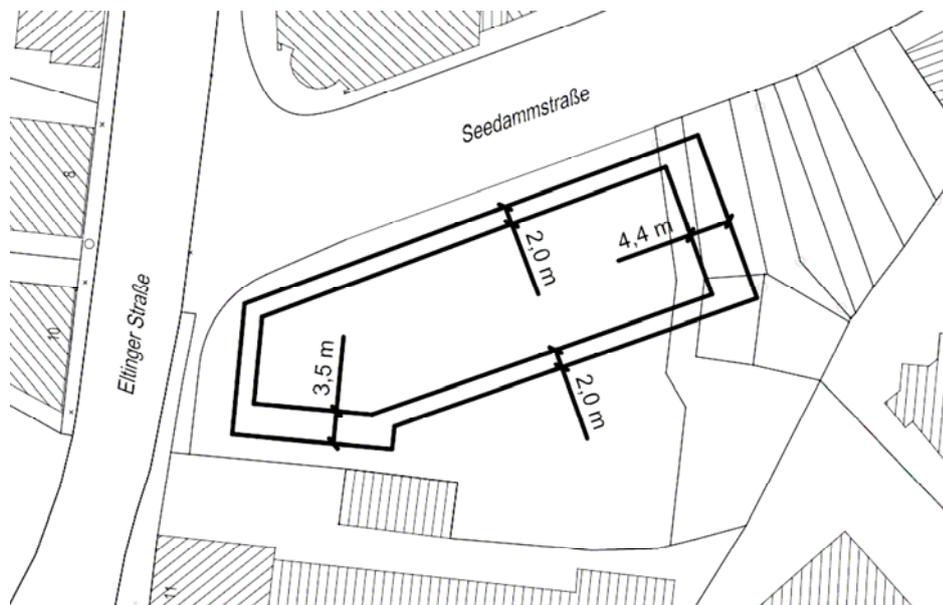
### 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung

entsprechend Planeinschrieb

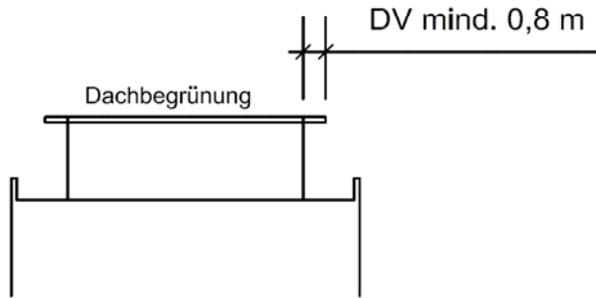
##### 1.1.1 Dachgestaltung beim Flachdach

Beim Flachdach ist das jeweils oberste Geschoss des Hauptbaukörpers wie in der nachfolgenden Schemaskizze a. dargestellt zurückzustaffeln. Die festgesetzten Maße sind Mindestmaße.



##### a. Schemaskizze mit Maßangabe für die Rückstaffelung des Dachgeschosses

Die Dachfläche des obersten Geschosses muss an allen zurückgestaffelten Bereichen einen Dachvorsprung von mindestens 0,8 m erhalten (siehe Schemaskizze unter b.).



b. Schemaskizze zu den Dachvorsprüngen

## 1.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist bei Satteldächern nur Ziegelerdeckung in naturroter Farbe zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Dachdeckung der Dachgauben/Zwerchgiebel ist entsprechend der Dachdeckung des Hauptdachs auszuführen.

## 1.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer sind entsprechend zu begrünen - siehe Teil A, Punkt 11.3 - Dachbegrünung

## 1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben oder Zwerchgiebel zulässig.

Die Summe der Breite aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen, bei mehreren Dachgeschossen max. 60% der entsprechenden Dachlänge. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang und First muss mind. 2,00 m betragen.

Unmittelbar zur Eltinger Straße sind Dachgauben auf mehreren Ebenen unzulässig.

## 1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

Die Summe der Breite aller Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen, bei mehreren Dachgeschossen max. 60% der entsprechenden Dachlänge. Der Abstand der Dacheinschnitte vom Ortgang und First muss mind. 2,00 m betragen.

Zur Eltinger Straße hin sind Dacheinschnitte unzulässig. An einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

## 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 2.1 Fassadengestaltung

Die Verkleidung der baulichen Anlagen mit metallisch glatten, polierten oder glänzenden Materialien ist unzulässig.

## 3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der festgesetzten Traufhöhe bzw. unterhalb der festgesetzten Dachoberkante (OK) angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Wechsel- und Lauflicht) und Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Leuchtstärke so zu begrenzen, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Die Größe der Werbeanlage darf maximal 1,5 m x 3 m betragen. Pro Gebäudeseite sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### **5. Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Baugrundstücke zur Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von max. 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind flache Böschungen anzulegen.

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke darf gegenüber dem natürlichen Gelände um max. 0,5 m abgegraben werden.

## **F. Hinweise**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

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