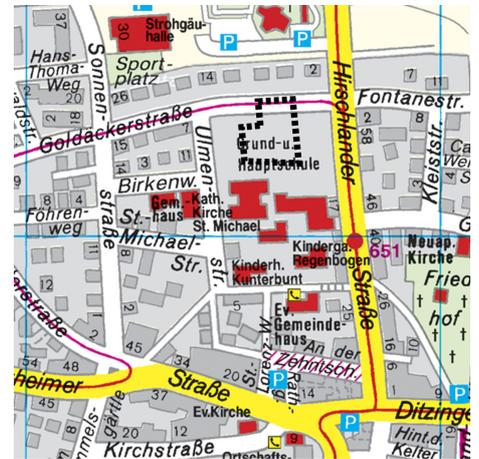


Bebauungsplan

„Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße – 1. Änderung“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.06.2013
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.06.2013
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.06.2013
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.06.2013
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.07.2013 – 02.08.2013
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	24.09.2013
– Ausgefertigt	Leonberg, den	25.09.2013
	Klaus Brenner Bürgermeister	
– Inkrafttreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	17.10.2013

BEZUGSPLAN

- „**Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße**“, Planbereich 08.02-16, in Kraft getreten am 28.02.2008
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften, Ortsbaupläne und Bebauungspläne außer Kraft.

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), zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 416)

GEFERTIGT: 20.08.2013 / Stadtplanungsamt Leonberg

ANLAGE: Begründung vom 20.08.2013

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2012 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA)

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl entsprechend Eintrag



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

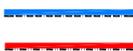
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise (siehe Textteil)



Baugrenze



Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,3	--
II	a
FD	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	--
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche: Gehweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -

- Verkehrsgrün -



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkierungsfläche



Fuß- und Radweg

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern



Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

Ga

Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



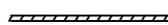
Abgrenzung des Maßes der Nutzung zur Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Bauweise

FD

Flachdach



Mauer, Höhe 2,0 m

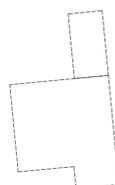


Mauer, Höhe 1,5 m.

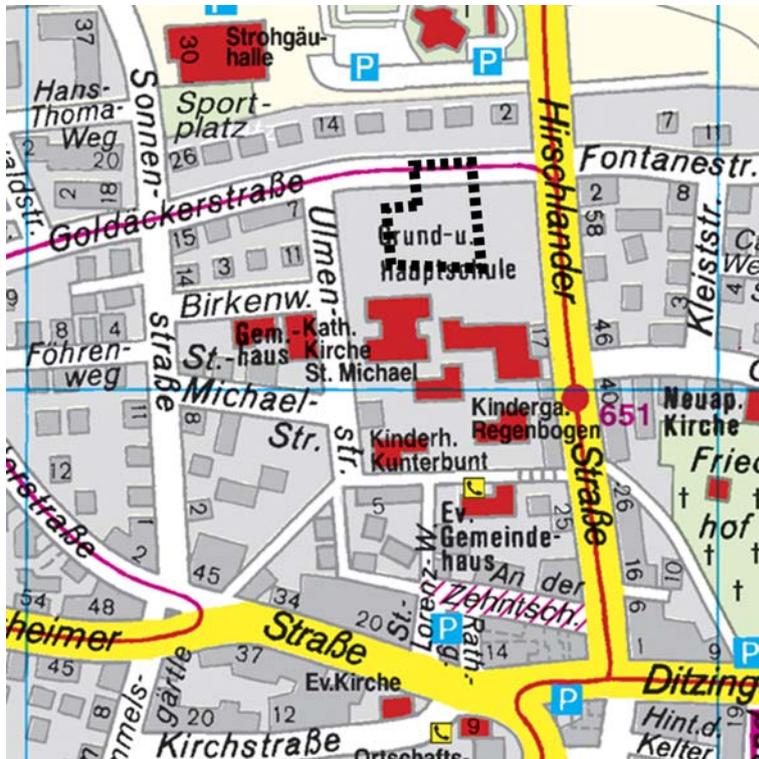
Im Bereich des Sichtdreiecks sowie zwischen Garagen und Gehwegen nur 0,75 m.



Sichtdreieck



Unverbindliche Darstellung der Umgebungsbebauung (da noch nicht im aktuellen ALK dargestellt)



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

TEXTTEIL

Stand 20.08.2013

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Hinweise
- C. Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Bebauungsplan „Goldäcker-/ Ulmen-/
Hirschlander Straße – 1. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 08.02-16/1, in Leonberg-Höfingen**

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 nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

A.2.2 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag Vollgeschosse, zwingend -

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

- laut Planeintrag als maximale Gebäudehöhe (GH) -

Die Gebäudehöhe (GH = Oberkante Gebäude) ist ab Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

Technische Aufbauten sowie bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudeoberkante hinausragen und mindestens 2,0 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.2.4 Höhenlage des Baugrundstücks

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist das Straßenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von der das Gebäude erschlossen wird, gemessen senkrecht zur Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

Für die Grundstücke, welche direkt an die Goldäckerstraße angrenzen ist das Straßenniveau der Goldäckerstraße maßgebend. Für alle anderen Grundstücke ist das Straßenniveau des Erschließungsstichs als Bezugshöhe maßgebend.

Die jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhen können maximal 0,4 m über den zugeordneten Straßenniveaus liegen.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.3.1 Bauweise:

(§ 9 Abs. 3 BauGB) A.3.2 (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend Planeintrag.

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO,
Abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung entsprechend Planeintrag.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche:

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

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt (siehe Planeintrag).

A.3.2.1 Baugrenzen:

(§ 23 (1 u. 3) BauNVO)

- siehe Planeintrag -

A.3.2.2 Baulinien:

(§ 23 (1 u. 2) BauNVO)

- siehe Planeintrag -

BL1 (EG) = Baulinie Erdgeschoss

BL2 (OG) = Baulinie Obergeschoss

A.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

In den einzelnen Baugebieten sind Garagen (Ga) und Stellplätze (St) innerhalb der Baufenster sowie auf den festgesetzten Flächen zulässig.

A.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ dient als verkehrsberuhigter Wohnweg dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

A.6 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- siehe Planeintrag -

öffentlicher Spielplatz

A.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.7.1 Pflanzgebote

Einzelbäume - siehe Planeintrag -

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronigen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) in folgender Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Stammumfang muss mindestens 18-20 cm besitzen und 3x verpflanzt sein.

Pfg 1 - siehe Planeintrag -

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Hecken gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.

A.7.2 Dachbegrünung:

Flachdächer sowie Garagen sind extensiv zu begrünen.

B. HINWEISE

B.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 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.

B.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich einer neolithischen Siedlungsstelle (um 5500 v. Chr. bis um 2200 v. Chr.) und ist Bestandteil der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 (Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte).

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)

B.3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen „Blauäcker“ und „Rauns“ der Stadt Ditzingen. Die Rechtsverordnung des Landratsamts Ludwigsburg vom 20.10.2000 ist zu beachten.

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

B.4 Bodenschutz

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 abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 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.

B.5 Lärmschutz

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen durch die im Süden angrenzende Schule wurde im Schalltechnischen Gutachten des ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (Mai 2007, Februar 2013) exemplarisch die Nutzung durch spielende Kinder im Freibereich der Grundschule betrachtet.

Die Bildung von Beurteilungspegeln setzt die Kenntnis der Nutzungszeiten und –intensität voraus. Diese dürfte auch bei dem Spielbereich an der Grundschule großen täglichen Schwankungen unterliegen, so dass die Annahme einer kontinuierlichen Lärmeinwirkung im Zeitbereich tags einer realistischen Beurteilung nicht gerecht wird. Während der Schulzeit ist davon auszugehen, dass nur eine geringe Nutzung der Außenanlagen der Schule stattfindet. Die Nutzung der Außenbereiche während der üblichen Schulzeiten erscheint grundsätzlich unkritisch, während die Nutzung der Ballspielfläche, zum Beispiel durch Prellen eines Basketballs, und der Spielgeräte aufgrund der geringen Abstände und die Nutzung außerhalb der Schulzeit als störend empfunden werden kann.

Hinzuweisen ist auf das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 17.11.2011, welches festlegt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regenfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen.

Zur Minimierung des Konfliktpotentials bezüglich der bestehenden und geplanten Bebauung soll auf die Einhaltung der Benutzungsregeln auch im Außenbereich der Schule geachtet werden.

B.6 Oberflächenwasserbeseitigung

Das schadlose Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (z.B. Dächer und Stellplätze) auf den privaten Grundstücken, soll sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand möglich ist, auf den Privatgrundstücken ordnungsgemäß durch Zisternen, Rigolen oder sonstige Speicher versickert werden.

Die einschlägigen Vorschriften und Regeln sind zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

B.7 Pflanzenliste

Pflanzenlisten zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote:

Pflanzenliste 1 – Heckensträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Bebauungsplan „Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

B.8 Fachgutachten

Schalltechnisches Gutachten:

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner

Riedlingen, Mai 2007, Februar 2013

C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

C.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Laut Planeintrag gilt folgende Dachform/ Dachneigung:

FD (Flachdach) = 0° - 3°

C.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Putzfassaden zulässig.

Die Außenwände der Gebäude sind in weißen Tönen auszuführen (Helligkeitsbeiwert über 75).

Ausnahmsweise können auch Holzverkleidungen auf den Fassaden/ -teilen zugelassen werden.

C.3 Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer sowie Garagen sind extensiv zu begrünen.
(Siehe auch A.7.2 Dachbegrünung).

C.4 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

C.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die festgesetzten Mauern sind mit folgenden Höhen zu errichten:

- 2,0 m - siehe Planeintrag -
- 1,5 m - siehe Planeintrag -
- 0,75 m Im Bereich des Sichtdreiecks sowie zwischen Garage und Gehweg

Als sonstige Einfriedungen sind ausschließlich Mauern und Hecken (Pfg 1) zulässig.
Mauern sind hinsichtlich Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

C.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Wenn sie auf Dächern angebracht ist, muss sie mit einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Dachkante (Schnittpunkt Außenwand/ Dach) zurückgesetzt werden.

C.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Freileitungen unzulässig.

C.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es wird ein gegenüber § 37 LBO erhöhter Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt. Die ermittelte Zahl der Stellplätze ist zur nächsten vollen Zahl aufzurunden.

C.9 Gestaltung der privaten Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Kies, Dränpflaster, Rasenpflaster etc.) oder wassergebundene Decken zulässig.

C.10 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. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

C.11 Ordnungswidrigkeiten

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