

Bebauungsplan

„Schleiermacher- / Fichtestraße – 3. Änderung Flst.-Nr. 2971“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.07.2014
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.09.2014
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.09.2014 – 02.10.2014
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.03.2015
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.03.2015
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.03.2015 – 30.04.2015
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	21.07.2015
– Ausgefertigt	Leonberg, den	22.07.2015

Klaus Brenner
Bürgermeister

– Inkrafttreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	06.08.2015
--	---------------------	------------

BEZUGSPLAN

- „Schleiermacher- / Fichtestraße“, Planbereich 02.02-4, in Kraft getreten am 11.05.1984
- 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 zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- **BauNVO** i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **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, zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

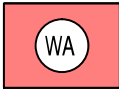
GEFERTIGT: 13.02.2015 / Joachim Köppe

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 13.02.2015; Begründung mit Umweltbericht vom 13.02.2015

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2014 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

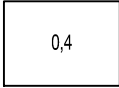
Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

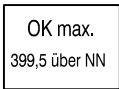


- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

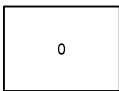


- 2.5. Grundflächenzahl

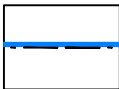


- 2.8. Oberkante, als Höchstmaß über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

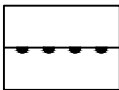


- 3.1. Offene Bauweise



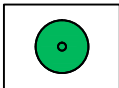
- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

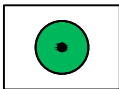


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

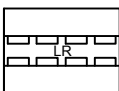


Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

16. Anforderungen an die Gestaltung



- 16.1. Dachform: Flachdach

W / O

Staffelgeschoss im Westen / Osten

Nutzungsschablone

WA	OK max. = 399,5 m über NN	Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
0,4		Grundflächenzahl	
0	FD	Bauweise	Dachform

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

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 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)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante = OK max.) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt. Die Oberkante wird durch die oberste Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika des Gebäudes des Gebäudes definiert.

Für die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Eintragung im Lageplan maßgebend. Abweichungen um +/- 0,3 m sind ausnahmsweise zulässig.

EFH = RFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe = Rohfußbodenhöhe)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen - ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m über die maximale Oberkante (OK max.) hinausragen und mindestens 1,0 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden.

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)

In der Planzeichnung wird folgende Festsetzung zur Bauweise festgesetzt:

O = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone) sowie Vorbauten über die festgesetzte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden, wobei die Summe aller Vorbauten nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Die maximale Länge der Vorbauten darf 5,0 m nicht überschreiten.

Terrassen sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.4 Flächen für Nebenanlagen

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

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

A.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie jeweils max. ein Stellplatz oder Carport zur Fichte- bzw. Schleiermacherstraße hin zulässig.

A.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

In der Planzeichnung ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Entwässerungsanlagen und ist entsprechend zu belasten. Die Rechte können auf Dritte (Ver- / Entsorgungsträger) übertragen werden.

A.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.8.1 Pflanzgebot Einzelbaum

Es ist ein neuer einheimischer hochstämmiger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Vom Standort im Lageplan kann um bis zu 8 m abgewichen werden

A.8.2 Dachbegrünung

Flachdächer, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden, und Carports sind mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht mit Anteil an Oberbodenmaterial zu begrünen.

A.9 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

A.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereichen zu dulden.

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.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern (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

Beim Umgang mit humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung (getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem kulturfähigem Unterboden, Untergrundmaterial) zu verwerten.

Im Bereich von ggf. künftig entsiegelten, neu angelegten Grünflächen sind die Bodenfunktionen durch Rekultivierung mit kulturfähigem Bodenmaterial gemäß DIN 19731 möglichst weitgehend wieder herzustellen.

Sollte wider Erwarten organoleptisch (d. h. geruchlich oder optisch) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Anfallendes verunreinigtes Boden-/Rückbaumaterial ist zu separieren und gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verwerten bzw. zu entsorgen.

C.4 Grundwasserschutz

Maßnahmen, welche ins Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube), sind rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – anzuzeigen. Sofern eine baubedingte Grundwasserhaltung notwendig wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine baubedingte Grundwasserabsenkung und –ableitung sowie zur Herstellung einer Umlauffähigkeit im Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – mit aussagekräftigen Unterlagen zu beantragen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und –ableitung ist unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine geplante Tiefgarage zum Schutz des Grundwassers dicht ausgebildet werden muss, falls keine ausreichenden Deckschichten vorliegen. Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

C.5 Entwässerung / Niederschlagswasser

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erfolgen.

Sofern das auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, muss dies breitflächig über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss hierbei mindestens 1 m betragen. Der güte- und mengenmäßige Zustand des Grundwassers darf nicht beeinträchtigt werden. Unter der Voraussetzung, dass ausreichend Deckschichten zum Schutz des Grundwassers vorliegen, wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge empfohlen.

Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.

C.6 Energiegewinnung

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

C.7 Geländeschnitte / Freiflächenplan

Den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßenhöhe hervorgehen (§ 4 LBOVVO). Der Bauvorlage ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Benennung der Bepflanzung beizufügen.

C.8 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- „Geologisches Gutachten zum BV ‘Mehrgenerationenhaus Leonberg’ an der Fichtestraße / Schleiermacherstraße (Flurstück 2971) in 71229 Leonberg“
Dr. Alexander Szichta – Geologische Beratungsgesellschaft mbH, 73765 Neuhausen, Oktober 2014
- „Machbarkeitsstudie – Sanierung und Erweiterung – Elly-Heuss-Knapp Kindergarten“
JABS+FISCHER Bau + Umwelt GmbH, 70469 Stuttgart, September 2011
- „Schalltechnische Beurteilung – Bebauungsplan Fichtestraße / Mehrgenerationenwohnen“
Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz, 72074 Tübingen, Juni 2012

- „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse – Bauvorhaben Elly-Heuss-Knapp Kindergarten Leonberg, Fichtestraße
Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. Gutachten Ökologie Ornithologie, 70565 Stuttgart, Mai 2012
- „Begehungsbericht – Schadstoffuntersuchung im Elly-Heuss-Knapp Kindergarten“
Dipl.-Ing. Konrad Zieglowski, z. e. t. – consult, 71272 Renningen, Oktober 2000

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform

(entsprechend Eintrag im Lageplan)

FD = Flachdach sowie flach geneigte Dachflächen sind mit einer maximalen Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

D.1.2 Gestaltung des obersten Geschosses

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an den durch Planeintrag bestimmten Gebäudeseiten (W = Westen bzw. O = Osten) um mindestens 1,5 m von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, wobei maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtlänge dieser Einschränkung nicht unterliegt und nicht um 1,5 m zurückgesetzt werden muss.

D.1.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen (siehe Nr. A.8.2 des Textteils).

D.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassade 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 oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig.

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit Laufschriften
- beleuchtete Kastenkörper
- bewegliche Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung
- Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

D.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

D.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

D.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäudeeinheit ist höchstens eine Außen- oder Parabolantenne zulässig. Sie müssen auf Dächern einen Abstand von mindestens 1,5 m von den äußeren oberen Gebäudekanten einhalten.

D.8 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

D.9 Ordnungswidrigkeiten

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