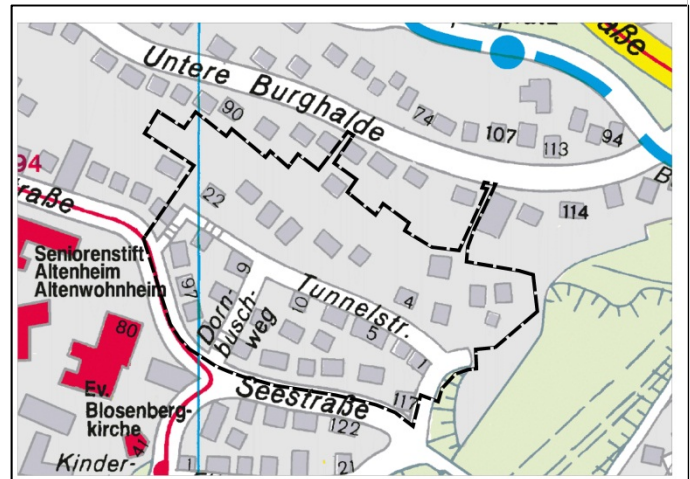


Bebauungsplan

„See- / Tunnelstraße / Dornbuschweg“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

- Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.05.2014
- Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.05.2014
- Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	26.05.2014 – 27.06.2014
- Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.07.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.07.2015
- Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.08.2015 – 18.09.2015
- Erneute Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.06.2016 – 29.07.2016
- Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	27.09.2016
- Ausgefertigt	Leonberg, den	28.09.2016
	Gez. Klaus Brenner Bürgermeister	
- Inkrafttreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	27.10.2016

BEZUGSPLAN

- „**Seestraße**“, Planbereich 02.02-F, in Kraft getreten am 11.07.1952
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften, Ortsbaupläne und Bebauungspläne außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

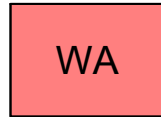
- **BauGB** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722))
- **BauNVO** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **PlanzV** i. d. F. vom 18.12.1990 (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: 28.08.2016 / Joachim Köppe
ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 10.05.2016; Begründung mit Umweltbericht vom 10.05.2016
GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2014 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

$\frac{WA}{2 Wo}$

Wohnungsbeschränkungen pro Wohngebäude
in den Baugebieten

Maß der baulichen Nutzung

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

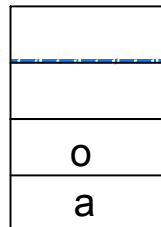
(§§ 16 u. 18 BauNVO)

TH
FH

Traufhöhe als Höchstmaß (TH1 u. TH2)
Firsthöhe als Höchstmaß (FH1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



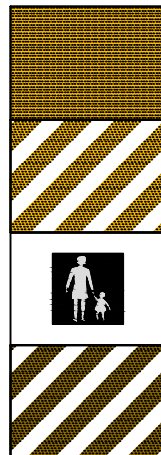
Baugrenze

offene Bauweise

abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

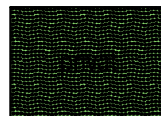
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Private Straße

Grünflächen

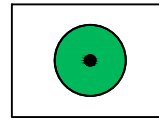
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Private Grünflächen

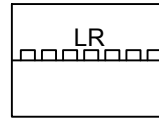
Pflanzbindungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

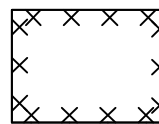


Pflanzbindung für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen



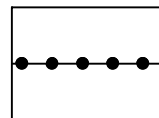
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)



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

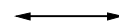


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

SD / PD / FD

Satteldach / Pultdach / Flachdach



Firstrichtung

Art der Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

Füllschema Nutzungsschablone

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 Wohngebiete (WA 1 + WA 2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke.

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.

Hinweis: Beschränkung der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden in den Baugebietsteilen **WA2** siehe A.7 des Textteils.

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 maximalen Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Traufhöhen (TH)

Es gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen:

- TH 1** = bergseitig max. 4,50 m
talseitig max. 6,50 m jeweils gemessen von der geplanten Geländeoberfläche(vgl. Ziff. E.9) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
- TH 2** = max. 6,00 m jeweils gemessen von der geplanten Geländeoberfläche (vgl. Ziff. E.9) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

Firsthöhen (FH)

Es gelten folgende Firsthöhenbegrenzungen:

- FH 1** = max. 9,00 m jeweils gemessen von der geplanten bergseitigen Geländeoberfläche (vgl. Ziff. E.9) bis OK First
- FH 2** = Für die Baugebietsteile **WA 1** gelten folgende Festlegungen:
- a) Bei Satteldächern, Tonnendächern und Zeldächern ist eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über der bergseitig geplanten Geländeoberfläche (vgl. Ziff. E.9) zulässig.
 - b) Bei Pultdächern darf die Oberkante des Pultes (First) maximal 1,0 m über der festgelegten Traufe liegen.
 - c) Bei Flachdächern darf die Oberkante, einschließlich Attika, 0,5 m über der festgelegten Traufe liegen.

Pro Gebäude darf nur eine der oben genannten Dachformen angewendet werden.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) 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. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,5 nicht überschreiten.

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 werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.
- a1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 16,00 m, gemessen zur Hauptfirstrichtung.
- a2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 16,00 m, gemessen zur Hauptfirstrichtung, und einer max. Tiefe von 15,00 m.

Bei Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein höhen- und lagenmäßiger Versatz der einzelnen Baukörper als Grenzbau zulässig. Wird nicht auf die Grenze gebaut, sind die Abstände der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone) sowie Vorbauten über die festgesetzte Baugrenze bis max. 1,50 m ist zulässig, sofern die Summe aller Vorbauten nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudeseite beträgt. Die maximale Länge der Vorbauten darf dabei jeweils nicht mehr als 5,0 m betragen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

Ausnahmsweise kann eine abweichende Firstrichtung für Gebäudeteile zugelassen werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.

A.5 Flächen für Nebenanlagen

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück eine Nebenanlage i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Diese Nebenanlagen sind auch in den ausgewiesenen privaten Grünflächen zulässig.

A.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein zulässig.

Jedoch sind pro Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) nur max. 3 einzel- und direkt anfahrbare Garagen oder Stellplätze zulässig. Sollen mehr als 3 Garagen, Carports oder Stellplätze angelegt werden, so dürfen diese nur über eine gemeinsame Zufahrt von max. 6,50 m Breite anfahrbar sein.

A.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2Wo In den Baugebietsteilen **WA2** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) beschränkt.

A.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegung im Lageplan)

a) Verkehrsflächen

Die festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen, Gliederungen und Bepflanzungen gestaltet werden.

b) Privatstraße

Die festgelegte Privatstraße dient zur Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke.

c) Gehwege

Die festgelegten Geh- / Fußwege dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

A.9 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Sie dienen weiterhin der Erhaltung der zusammenhängenden großräumigen Grünstruktur (Bäume und Sträucher) und sind dauerhaft zu erhalten. bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

Innerhalb dieser Flächen sind Wege und Treppenanlagen zur Überwindung der großen Höhenunterschiede sowie Nebenanlagen (Geschirrhütten) entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

A.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte dienen der Gemeinde oder dem Versorgungsträger zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen und sind entsprechend zu belasten.

Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

Eine Überbauung der Leitungsrechte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

kann nur in Absprache mit dem Leitungsträger erfolgen. Die technischen Vorgaben der Leitungsträger sind einzuhalten.

A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.11.1 Allgemeines Pflanzgebot

Einzelbäume

Für durch Bauvorhaben entfallende Bäume ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Ausgleich durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu schaffen: pro 100 qm tatsächlich überbauter Fläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit der Pflanzqualität: Hochstamm, Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.11.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Neigung bis 10° sind auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

A.12 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Einzelbäume

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen, vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend durch die Pflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums mit der Pflanzqualität: Hochstamm, Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 30/35 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

A.13 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. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

B.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im östlichen Teil des Plangebietes sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit Altablagerungen belastet sind oder waren (Altablagerungen - AA Engelberg-Tunnel-Süd).

Untergrundverunreinigungen sind nicht ausgeschlossen. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

C.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.

D. HINWEISE

D.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.

D.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).

D.3 Bodenschutz

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden ist bei Aushub, Zwischenlagerung und Aufbringung die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eintretene Verdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen, um das Wasseraufnahmevermögen der Böden zu fördern.

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 zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

D.4 Wasserwirtschaft

Schadlos versickert oder in ein Gewässer eingeleitet kann nur Niederschlagswasser, welches nicht von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandeltet kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern stammt bzw. über solche Materialien abgeleitet wurde.

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung umzusetzen.

D.5. Artenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Vorkommen besonders bzw. streng geschützter

Tier- und Pflanzenarten nach den einschlägigen Artenschutzrichtlinien nicht bekannt. Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) können ausgeschlossen werden, sofern notwendige Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und ein notwendiger Abbruch von Bestandsgebäuden außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) erfolgen und ein möglicher Verlust von Niststätten oder Quartieren geschützter Arten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet und ausgeglichen wird (Stichwort: Ersatzhöhlen und -quartiere).

E. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

E.1 Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In den Baugebietsteilen **WA1** sind innerhalb der festgelegten Höhenbegrenzungen nach Ziffer A.2.1 Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

In den Baugebietsteilen **WA2** sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind zu begrünen. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe planungsrechtliche Festsetzung A.11.2.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

Garagen

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind in Dachform und Dachneigung entweder dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder mit einem begrünnten Flachdach zu erstellen. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe planungsrechtliche Festsetzung A.11.2.

E.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auf jeder Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zum Ortgang muss mindestens 2,0 m, der Abstand zur Traufe mindestens 0,9 m in der Dachschräge gemessen und der Abstand zum First mindestens 1,0 m in der Dachschräge gemessen betragen. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen darf 40 % der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten.

E.3 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen, Pflasterrasen etc.) herzustellen.

E.5 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden. Der Mindestabstand zu der öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,50 m betragen.

E.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig.

E.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

E.8 Anzahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

In den Baugebietsteilen **WA2** sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zwingend notwendig. Die Zahl der Stellplätze ist zur vollen Zahl aufzurunden.

E.9 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

(§ 74 Abs. 3 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Baugrundstücke zur Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gegenüber der tatsächlich vorhandenen Geländeoberfläche aufgeschüttet werden.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind flache Böschungen anzulegen.

Die Aufschüttungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen.

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke darf gegenüber der tatsächlich vorhandenen Geländeoberfläche um max. 0,5 m abgegraben werden.

Böschungsflächen sind landschaftsgerecht anzulegen und zu bepflanzen.

E.10 Ordnungswidrigkeiten

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