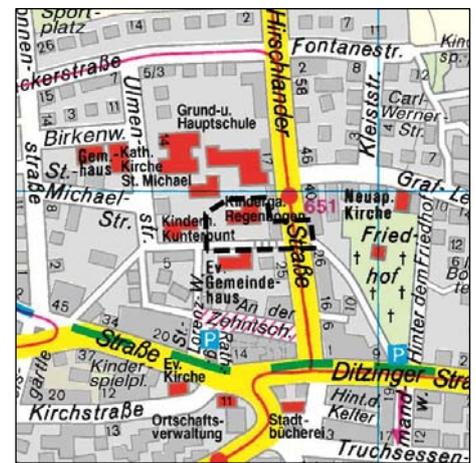


# Bebauungsplan

## „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“

mit Satzung über  
örtliche Bauvorschriften



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

### VERFAHRENSDATEN

– <b>Aufstellungsbeschluss</b>	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	21.04.2015
– <b>Auslegungsbeschluss</b>	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.04.2015
– <b>Ortsübliche Bekanntmachung</b>	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.04.2015
– <b>Öffentliche Auslegung</b>	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.05.2015 – 12.06.2015
– <b>Satzungsbeschluss</b>	(§ 10 BauGB)	13.10.2015
– <b>Ausgefertigt</b>	Leonberg, den	

Klaus Brenner  
Bürgermeister

– <b>Inkrafttreten d. Bekanntmachung</b>	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	<b>05.11.2015</b>
--	---------------------	-------------------

### BEZUGSPLAN

- „Pfad I“, Planbereich 08.02-H, in Kraft getreten am 07.01.1960

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. S. 1748)
- **BauNVO** i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- **PlanzV** i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

**GEFERTIGT:** 10.08.2015 / HAA, Stadtplanungsamt Leonberg

**ANLAGEN:** Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 10.08.2015; Begründung vom 10.08.2015

**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

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

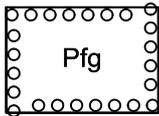
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



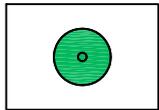
Baugrenze

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

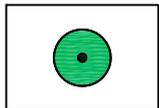
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen eines Baumes



Erhaltung eines Baumes

## Verkehrsflächen

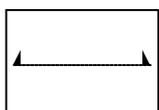
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen

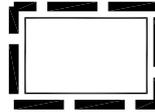


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

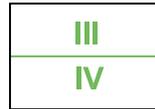


Zufahrtbereich

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)



Mit Gehrechten zu belastende Flächen

## Füllschema Nutzungsschablone

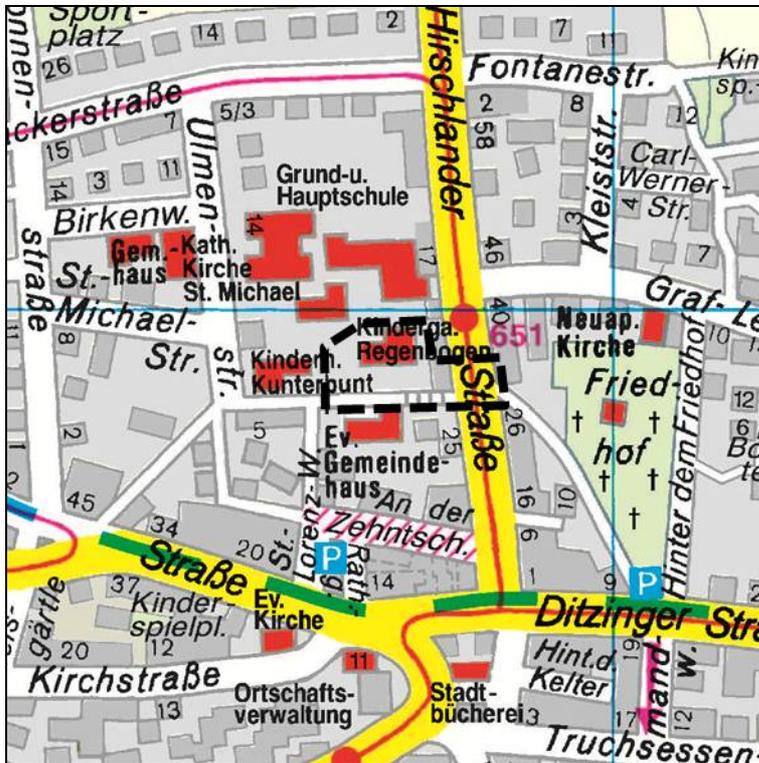
Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	

Stadtplanungsamt  
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

**LEONBERG**  
ist Zukunft!

## Bebauungsplanentwurf Nr. 08.02-17 „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“

	Bearbeiter Lisa Haas, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3414, Fax: 07152/ 990-3490, E-Mail: HAA@leonberg.de	
Erstellt/ Ergänzt am	Änderung	durch
10.08.2015	Erstausgabe	HAA



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

## TEXTTEIL

Stand 10.08.2015

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

## Bebauungsplan

**„Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 08.02-17, 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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und 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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. 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 werden die maximale Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der maximalen Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **A.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH max) wird durch Planeintrag als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die oberste Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika des Gebäudes.

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.

Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,0 m über die maximale Gebäudehöhe (GH max) hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

## **Textteil**

Bebauungsplan „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Rohfußbodenhöhe ist durch Planeintrag bestimmt, hiervon sind Abweichungen bis zu +/- 0,3 m zulässig.

### **A.2.2 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Über die gesetzliche Regelung hinaus (Zuschlag von bis zu 50% für mitzurechnende Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, soweit es sich um Tiefgaragen oder andere unterirdische Gebäudeteile handelt, die einschließlich intensiver Begrünung vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Zur Begrünung vgl. auch die örtliche Bauvorschrift unter Nr. C.4.2.

### **A.2.3 Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse  $Z = III$  gilt als Höchstgrenze.

## **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)

Entsprechend des Eintrags in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:

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

### **A.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.

Ausnahmsweise sind Terrassen sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dasselbe gilt für Garagen, die bis max. 1,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sofern die Garagendecke nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften begrünt wird.

## **A.4 Kfz-Stellplätze und Garagen**

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

Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Sämtliche Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen. Sofern eine intensive Begrünung der Garagendecke gewährleistet ist, dürfen Teile der Garage die Geländeoberfläche um bis zu 1,00 m (Oberkante Substratschicht) überragen. Zur Begrünung vgl. auch die örtliche Bauvorschrift unter Nr. C.4.2.

Tiefgaragen sind generell auch unterhalb der ausgewiesenen Gehrechte zulässig.

## **A.5 Nebenanlagen**

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) ein Gebäude als Nebenanlage i.S.d. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO). Unabhängig davon ist eine Anlage zur Unterbringung von Fahrrädern zulässig, die hierbei nicht angerechnet wird.

Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

## **A.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrtsverbot

Ein- und Ausfahrten sind nur an den im Lageplan festgesetzten Stellen zulässig. Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

## **A.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Anlage von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig; alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **A.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A.8.1 Wasserdurchlässigkeit**

Die Beläge der privaten Erschließungswege sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster). Ausgenommen hiervon ist die Tiefgaragenzufahrt.

### **A.8.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser**

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

### **A.8.3 Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung ist die Verwendung von UV-anteilarmen (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtungsanlagen festgesetzt.

## **A.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Gehrechten (Gr) belegten Flächen sind als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist.

## **A.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A.10.1 Lärmschutz**

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Der Randbebauung der Hirschlander Straße ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III besteht die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden bei Wohnnutzungen in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

Abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III			
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB			
Bürräume und ähnliches	30 dB			

An Außenbauteile 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.

*Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06. 12. 1990 - Az.: 5-7115/342- mit Text in GAB/ 1990, 829- 919).*

## **A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **A.11.1 Pfg 1: Dachbegrünung**

In den im Lageplan besonders ausgewiesenen und dargestellten Flächen sind alle Flachdächer auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche entsprechend Pflanzliste 2 (siehe Anhang) zu begrünen und so zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Aufbauten und Oberlichter.

Die gleichzeitige Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik-Elementen ist zulässig.

**A.11.2 Pfg 2: Baumreihen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) in Form von freiwachsenden, linearen Heckenstrukturen zu pflanzen. Sie dienen der Betonung der internen Haupterschließungswege. Die Baumreihen sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**A.11.3 Pfg 3: Einzelbäume**

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgeeignete Laubbäume der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) mit folgenden Qualitäten zu pflanzen: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 2,0 m abgewichen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**A.12.1 Pfb 1 Erhalt Einzelbäume**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm).

Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. 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.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 (z.B. Hinterbeton/ Stützmauern) sind in diesen Bereichen zu dulden.

## **B. HINWEISE**

### **B.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.

### **B.2 Lärmschutz**

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 -Schallschutz im Städtebau- sind in den gekennzeichneten Bereichen erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Dieser Empfehlung sollte bei Wohnnutzungen im Planungsgebiet unabhängig von den ausgewiesenen Lärmpegeln gefolgt werden, da auch punktuelle Störungen durch Kinderlärm, Passanten und Besucher des Gemeindehauses bei geöffneten Fenstern zu erheblichen Belästigungen führen können, selbst wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind.

Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Auf die schalltechnische Untersuchung für die Wohnbebauung Hirschlander Straße / Ulmenstraße in Leonberg-Höfingen (Gutachten Nr. A 1474) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Dezember 2014 wird verwiesen.

### **B.3 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).

### **B.4 Bodenschutz**

Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollten auf ein absolut notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Auf ausreichend große Fugenabstände der Befestigungen ist zu achten.

Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken ist anzustreben (Erdmassenausgleich). Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßenabwicklung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzureichen.

Grundsätzlich sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe „Luft-Boden-Abfall“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind.

Spätere Freiflächen (z. B. Hausgarten, öffentliches Grün) sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z. B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.

## **B.5 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlastenkataster keine Einträge für Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt) zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## **B.6 Artenschutz**

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) können ausgeschlossen werden, sofern die notwendigen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und der Abbruch der Bestandsgebäude außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

## **B.7 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Ditzingen“. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Um die Grundwasserneubildungsrate nicht zu beeinträchtigen, sollte der größtmögliche Anteil des Niederschlagswassers versickert werden. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser ausreichend bindige Deckschichten (mind. 1 m) sowie ganzjährig mindestens ein Grundwasserabstand von 1 m gegeben sein müssen.

Sickerschächte sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

## **B.8 Grundwasser**

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.

## **B.9 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Deshalb ist die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort.

Als geeignete Maßnahmen kommen Dachbegrünung, eine intensive Begrünung der Gemeinschaftsanlagen (TGA), wasserdurchlässige Beläge und Zisternen in Betracht.

Auf den *Leitfaden naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung* des Umweltministeriums wird hingewiesen.

## B.10 Bauvorhaben/Baustelleneinrichtung/Baumschutzmaßnahmen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- mindestens zwei Geländeschnitte, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßenhöhe hervorgehen

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken. Spätere Freiflächen sollten möglichst vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtung zu schützen.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

Bei der Umsetzung der Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

## B.11 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

### Pflanzliste 1 (Laubbäume)

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen Stammumfang 18/20

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.

## Textteil

Bebauungsplan „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### Pflanzliste 2 (extensive Dachbegrünung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium flavum	Gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer/Sedum
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

oder geeignete Mischungen einschlägiger Fachfirmen, die die meisten vorgegebenen Arten enthalten.

## B.12 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wird auf folgende Gutachten verwiesen:

- **Schadstoffuntersuchung Evangelischer Kindergarten Höfingen**  
*zieglowski environment team consult, Renningen, Oktober 2000*
- **Lärmgutachten Hirschlander Straße I Ulmenstraße Leonberg-Höfingen**  
*Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS Riedlingen, Dezember 2014*
- **Baugrund- und Gründungsgutachten**  
*Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, März 2015*

## **C. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 LBO

### **C.1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **C.1.1 Dachform/ Dachneigung**

Entsprechend dem Planeintrag gilt folgende Dachform/Dachneigung:

Dachform	Dachneigung
FD (Flachdach)	0° - 5°

#### **C.1.2 Dachbegrünung**

Die gesamten Dachflächen der Hauptgebäude (auch unter Photovoltaikanlagen) sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Höhe des durchwurzelbaren Substrats mindestens 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **C.2 Fassadengestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind in weißen bis pastellfarbenen Tönen auszuführen (Helligkeitsbeiwert über 75). Ausnahmsweise können Naturstein- und Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

### **C.3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im öffentlichen Bereich, in die Bushaltestelle integriert, zulässig. Selbständige, freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an und auf Gebäuden sind nicht zulässig.

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

### **C.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **C.4.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten und insbesondere auch die durch Gemeinschaftsanlagen (TGA) unterbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Tiefgaragen und andere unterbaute Flächen sind mit humosem Bodenmaterial zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Dabei ist eine Mindestaufbauhöhe der intensiven Begrünung von 62 cm (50 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht) einzuhalten.

## **C.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur zulässig als:

- geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen.
- nicht eingegründete Einfriedungen wie Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m (gemessen über OK Gelände).

## **C.6 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

## **C.7 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzen Zahlenwerte ergeben, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

## **C.8 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu einer Höhe von max. 1,0 m aufgeschüttet und bis zu 3,0 m abgegraben werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen (stufenlos und mit einer nur leichten Neigung). Geringfügige Überschreitungen (beispielsweise im Bereich der Tiefgaragenzufahrt) können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **C.9 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unverschmutztes Dachflächenwasser ist in mindestens einer Retentionszisterne (Kombination aus Brauchwasser- und Retentionskammer) mit zwangsentleertem Teilvolumen von 1,5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen pro 100 m<sup>2</sup> A<sub>u</sub> (wasserundurchlässige Fläche inkl. des berechneten Abflussbeiwertes), jedoch min. 3 m<sup>3</sup> zurückzuhalten.

Das gespeicherte Wasser ist zur Betriebswassernutzung (z.B. Toilettenspülung, Wäschewaschen, Gartenbewässerung, etc.) einzusetzen. Die Regelungen der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

## **C.10 Ordnungswidrigkeiten**

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

HAA  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 10.08.2015