



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

TEXTTEIL (ENTWURF)

Stand 31.05.2017

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

Bebauungsplan „Krähwinkel-Mitte- 2017“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 05.01-15, in Leonberg

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 WA - Allgemeines Wohngebiet (WA₁, WA₂ und WA₃)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. 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 in Form von Trauf- und Firsthöhen, die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) 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)

Firsthöhe: Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Firsthöhe - gemessen ab festgesetzter EFH - begrenzt.

Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Mit technisch bedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten - darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet.

Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie

nicht mehr als 1,0 m über die maximale Firsthöhe (FH max) hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.2.2 Höhenlage

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Obergrenze durch Planeintrag als Rohfußbodenhöhe in m.ü.NN festgesetzt.

Die festgesetzte EFH darf nicht überschritten werden.

Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Entwässerung – im Hinblick auf die Kanalsohle – möglich ist.

A.2.3 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um maximal 50% überschritten werden.

Ausnahmsweise darf gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächenzahl auf selbstständigen Grundstücken, die ausschließlich der Errichtung von Stellplätzen und Garagen dienen, maximal 1,0 betragen, wenn es sich um notwendige Stellplätze handelt, die auf dem eigentlichen Baugrundstück aufgrund der schwierigen Topografie oder der komplizierten Grundstückszuschnitte nicht untergebracht werden können.

A.2.4 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.5 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die in der Planzeichnung für die Teilgebiete WA₁, WA₂ und WA₃ festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II 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)

Es gilt die offene Bauweise:

- Im WA₁ und WA₃ sind nur Einzelhäuser zulässig
- Im WA₂ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (bspw. Balkone) sowie Vorbauten (Erker, Überdachungen etc.) über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die Summe der Vorbauten nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite beträgt und die maximale Länge der einzelnen Vorbauten und Balkone 5,0 m nicht überschreitet

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche sowie ebenerdige, nicht überdachte Terrassen sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Kfz-Stellplätze und Garagen gelten die Bestimmungen in Ziff. A5

Für Nebenanlagen gelten die Bestimmungen in Ziff. A6

A.4 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäuderichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Winkelabweichungen von +/- 10° sind zulässig.

Ausnahmen hiervon können für Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchhäusern (Querbauten), zugelassen werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

(Zur Firstrichtung siehe Ziff. D1.1)

A.5 Kfz-Stellplätze und Garagen

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

A.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen (Ga), oberirdische, erdüberdeckte Garagen (Gaü) und überdachte Stellplätze (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

(Zur Bepflanzung und Begrünung der Dachflächen siehe A.14.5.)

A.5.2 Offene Stellplätze

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der mit (Ga/Cp) bezeichneten Flächen sowie im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.

Innerhalb der mit (Gaü) gekennzeichneten Fläche sind keine Stellplätze zulässig

(Zur Befestigung der offenen Stellplätze siehe A.12.2.)

A.6 Nebenanlagen

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück maximal eine Nebenanlage als Gebäude für die Nutzung als Geschirrhütte/Gartengerätehaus zulässig. Diese darf eine Größe von 40 m³ umbautem Raum (Brutto-Rauminhalt) nicht überschreiten.

Unabhängig davon sind je Grundstück eine Anlage zur Unterbringung von Fahrrädern

sowie eine Mülleinhausung zulässig.

Weitere Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

A.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen folgendermaßen beschränkt:

- In Einzelhäusern sind maximal zwei (2) Wohnungen zulässig
- In Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte somit nur maximal eine Wohnung.

A.8 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche dient als Richtlinie für die Ausführung und ist nicht verbindlich.

A.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

Der in der Planzeichnung festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich dient dem Kfz-Verkehr und dem Fußgängerverkehr gleichermaßen. Er kann zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen ausgestattet werden

A.8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Fußgängerbereich dient vorrangig dem Fußgängerverkehr. Er kann zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen ausgestattet werden.

A.8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkierung)

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Parkierung dient der Allgemeinheit für den ruhenden Kfz-Verkehr. Sie kann zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen ausgestattet werden.

A.8.5 Verkehrsgrünflächen

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen und sind zu bepflanzen.

A.8.6 Zu- und Abfahrtsverbot

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszu- und Abfahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.

A.9 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. (vgl. Ziff. D8)

A.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Abfallentsorgung dienen als Sammel-Aufstellflächen für die privaten Müllbehälter am Tag der Entleerung zur turnusmäßigen Müllentsorgung.

A.11 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, nicht zugelassen. Ausgenommen sind Zugänge und Treppenanlagen sowie Stützmauern.

A.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.12.1 Entwässerung und Ableitung des Oberflächenwassers

Das Plangebiet ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung in unterschiedliche Entwässerungsbereiche aufgeteilt. Bereichsabhängig gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

Entwässerungsbereiche M1 und M2 (Entwässerung im Mischsystem)

Die Entwässerung hat im Mischsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser und das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Entwässerungsbereiche T1 und T2 (Entwässerung im Trennsystem)

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu erfassen und in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Entwässerungsbereich TM1 (Entwässerung im prioritären Trennsystem)

Die Entwässerung hat prioritär im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Brombeerweg einzuleiten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu erfassen und - soweit technisch im Freispiegel möglich - in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Heckenweg einzuleiten.

Oberflächenwasseranteile, die aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht im Freispiegel in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden können, sind getrennt zu erfassen und gedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Brombeerweg einzuleiten. (Zur Drosselung vgl. Ziff. D.9.)

Eine ungedrosselte Ableitung dieser Oberflächenwasserfraktionen in den Regenwasserkanal im Heckenweg ist zulässig.

Entwässerungsbereiche V1 (Niederschlagswasserversickerung)

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Bereich V1 hat unverändert auf natürlichem Wege in einer Kombination aus Flächenversickerung und Ableitung über die

Geländeoberfläche zu erfolgen. Im bestehenden unveränderten natürlichen Zustand kann diese Entwässerungsform beibehalten werden.

A.12.2 Wasserdurchlässigkeit von Erschließungsflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Zufahrten, Garagenvorplätze und Zuwege sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Sickersteine).

A.12.3 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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.12.4 Insektenschonende Außenbeleuchtung

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

A.12.5 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Sollten die Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter und eine Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

(vgl. Ziff. D.7)

A.12.6 Kleintierdurchlässe

Bei toten Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen:

- Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,1 m aufweisen.
- Bei Mauern sind entsprechende Öffnungen in Bodenhöhe vorzusehen (je Öffnung: Mindesthöhe 10cm, Mindestbreite 20 cm), mindestens drei (3) Öffnungen je 10 lfm Mauerlänge.

A.13 Flächen für Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A.13.1 Leitungsrechte (LR)

Die mit LR festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Kommune zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Rechte können auf Dritte (Ver-/Entsorgungsträger) übertragen werden. Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit Ausnahme von offenen Stellplätzen nicht zulässig. 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.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.14.1 Pflanzungen - Durchführung und Pflegemaßnahmen

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2002-08 und DIN 18917-2002-08 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919-2002-08 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

A.14.2 Pflanzgebot 1 (Pfg1): Einzelbäume öffentlich

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind unter den Hinweisen, Ziff. C12 in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind ausnahmsweise veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

A.14.3 Pflanzgebot 2 (Pfg2): Innere Durchgrünung mit Bäumen (Baugrundstücke)

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein hochstämmiger, mittel- oder großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in sind unter den Hinweisen, Ziff. C12 in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bestehende hochstämmige Bäume können ausnahmsweise angerechnet werden, wenn diese den vorgenannten Kriterien für eine Neupflanzung entsprechen. Diese sind ebenso zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.14.4 Pflanzgebot 3 (Pfg3): Private Grünflächen

Pro angefangene 100 m² festgesetzte, private Grünfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Art des Baumes (Obst- oder sonstiger Laubbaum) ist an den umgebenden Bestand anzupassen. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind unter den Hinweisen, Ziff. C12 in Pflanzenliste 3 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bestehende hochstämmige Bäume können ausnahmsweise angerechnet werden, wenn diese den vorgenannten Kriterien für eine Neupflanzung entsprechen diese sind ebenso zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.14.5 Pflanzgebot 4 (Pfg4): Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe ist mit einer mindestens 10 cm dicken Vegetationstragschicht (=durchwurzelbare Substratschicht) mit Oberbodenanteil auszuführen und entsprechend mit einer dauerhaften Bepflanzung bzw. Einsaat zu versehen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind unter den Hinweisen, Ziff. C13 in Pflanzenliste 6 aufgeführt.

Auf den mit Gaü bezeichneten Flächen sind die Garagen durchgehend erdüberdeckt zu erstellen, gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Die Dicke der durchwurzelbaren Bodenaufgabe muss mindestens 30cm betragen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind unter den Hinweisen, Ziff. C13 in den Pflanzenlisten 2, 4 und 5 aufgeführt.

A.15 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 Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB für erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteilen festgesetzt. Die Breite der sich hierdurch ergebenden Eingriffsbereiche wird ab Straßenbegrenzungslinie gemessen und folgendermaßen festgesetzt:

Im Planbereich WA₁ entlang des Heidewegs und Heckenwegs

- Aufschüttungen, Abgrabungen bis max. 1.6m
- und Stützbauwerke bis max. 15cm

Im Planbereich Wa₂ entlang des Heidewegs

- Aufschüttungen, Abgrabungen bis max. 3.2m
- und Stützbauwerke bis max. 1,2m

Im Planbereich Wa₂ entlang der östlichen Stichstraße und des Heckenwegs

- Aufschüttungen, Abgrabungen bis max. 1.0m
- und Stützbauwerke bis max. 15cm

Im Planbereich Wa₃ entlang des Heidewegs, des Heckenwegs und der östlichen Stichstraße

- Aufschüttungen, Abgrabungen bis max. 8.6m
- und Stützbauwerke bis max. 15cm

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet 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. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B.2 Landschaftsschutzgebiet

Im Nordwesten und Südosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ (Schutzgebiets-Nummer 1.15.082) an das Plangebiet.

B.3 Biotope

Am südöstlichen Rand des innerhalb und außerhalb Plangebiets befinden sich die zwei Biotope „Hecken und Hohlweg am Heckenweg“ (Biotop-Nummer 172201152912) und „Hecken am Heckenweg NO Leonberg-Ramtel“ (Biotop-Nummer 172201152913).

Ursprünglich war vorgesehen, die nach § 33 LNatSchG geschützten Biotope "Hecken und Hohlweg am Heckenweg NO L.-Ramtel" und "Hecken am Heckenweg NO L.-Ramtel" in den Bebauungsplan "Krähwinkel-Mitte" aufzunehmen und über eine Pflanzbindung zu sichern. Dies ist jedoch aus Gründen des Naturschutzrechts nicht möglich. Daher muss eine Ausnahme von den Bestimmungen des Biotopschutzes beantragt und ein vollständiger Ausgleich - möglichst in unmittelbarer Umgebung – vorgenommen werden.

Die Ausnahme von den Bestimmungen des Biotopschutzes wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Stadt Leonberg, wobei die Finanzierung über das amtliche Umlegungsverfahren erfolgt.

B.4 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums „Schönbuch und Glemswald“ (Naturraumnummer 104), welcher in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ liegt.

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 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. 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.

C.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

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.

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.

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.

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

C.4 Altlasten

Es sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten bei der Erschließung der Verkehrsanlage bzw. bei privaten Baumaßnahmen wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen werden, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt) zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C.5 Artenschutz

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 44 Abs. 2 BNatSchG und §§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden, wenn die nachfolgenden Anforderungen erfüllt sind und im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziff. A12.5 und A12.6 beachtet werden.

Auf die faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird verwiesen, diese ist Anlage zum Bebauungsplan.

Baufeldfreimachung

Die Rodung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sowie der Abbruch von Gebäuden haben außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Sollten Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraumes vorgesehen sein, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter und eine Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Eingriffe im Plangebiet

Für die möglichen Verluste mehrjährig nutzbarer Niststätten als potenzielle Nist- und Ruheplätzen (Baumhöhlen und andere artenschutzrelevante Strukturen) sind als Ersatz (nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG) an verbleibenden Bäumen innerhalb des Planungsgebiets oder in der Umgebung vorgezogen, d.h. bis Ende Februar im Rodungsjahr, bis zu fünf Vogelnistkästen (z.B. Vogelnistkästen der Firma Schwegler, mit Einflugöffnungen von 26, 32 und 45 cm sowie ovalem Einflugloch), bevorzugt in südöstlicher Richtung in mindestens 2,50 m Höhe vorzusehen und regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.

An verbleibenden Bäumen innerhalb des Planungsgebiets oder in der Umgebung sind vorgezogen, d.h. bis Ende Februar im Rodungsjahr, drei Fledermauskästen bzw. -bretter (z.B. Schwegler 2FN, 1FF und/oder 1FD), bevorzugt in südöstlicher Richtung in mindestens 3,50 m Höhe vorzusehen. Bei den Flachkästen ist keine Reinigung erforderlich, bei den Fledermaushöhlen ist eine gelegentliche Kontrolle und Reinigung empfehlenswert.

Die Umsetzung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Leonberg vorgenommen, die Finanzierung erfolgt im Rahmen des amtlichen Umlegungsverfahrens.

Bauherrenempfehlung

Der oben beschriebene vorgezogene artenschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist durch plangebietsexterne Maßnahmen der Stadt Leonberg gewährleistet. Darüber hinaus ist es den geschützten Tierarten zuträglich, wenn auch auf den privaten Grundstücken im Plangebiet weitere Vogelnistkästen und Fledermauskästen gemäß den oben genannten Spezifikationen angebracht und regelmäßig gepflegt werden. Es wird daher ange-regt, die starke Durchgrünung des Plangebietes und die Besonderheiten des natur-nahmen Wohnens zum Anlass zu nehmen, auch auf dem eigenen Grundstück solche Maßnahmen vorzunehmen.

Baustelleneinrichtung

Die Anlage und der Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind zur Minderung von Störungen und Verdrängungseffekten mit Hilfe einer wirkungsvollen Abgrenzung durch Bauzäune auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen.

C.6 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser, bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt, zu informieren. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß § 37 (2) WG dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, anzuzeigen.

C.7 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.

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. Als geeignete Maßnahmen kommen Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und Zisternen in Betracht.

Auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser sowie auf den Leitfaden naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der Nähe des Plangebietes zum Engelbergbasistunnel und aufgrund der besonderen geologischen Beschaffenheit des Untergrundes mit quellfähigen Anhydritvorkommen eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers nicht zulässig ist.

C.8 Zisternen

Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen auf den Grundstücken anzulegen. Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Regenwasserableitungen anzuschließen.

Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

In dem Teilbereich M2 und dort im Teilbereich TM1, wo eine Entwässerung in Richtung Brombeerweg vorliegt, müssen die Zisternen auf den Grundstücken zusätzlich zu dem Nutzvolumen für die Regenwassernutzung mit einem Rückhaltevolumen ausgeführt werden, das mit einer Zwangsentleerung zur Sicherstellung einer baldigen Beckenentleerung nach Regenende ausgestattet sein muss. (vgl. Ziff. D9)

C.9 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude als Passivhäuser auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

C.10 Engelbergbasistunnel (BAB 81)

Für Schäden an baulichen Anlagen die durch den Bau, Betrieb und die Unterhaltung des Engelbergbasistunnels entstehen, können keine Entschädigungsansprüche gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abgeleitet werden.

Eine Befreiung des Anbauverbots gemäß § 9 (8) FStrG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart nur unter o.g. Vorbehalt zugestimmt.

C.11 Bauvorlagen zur Freiflächengestaltung

Die Baurechtsbehörde kann im Sinne des §2 Abs. 3 LBOVVO verlangen, daß den Bauvorlagen nachfolgend aufgeführte Darstellungen zur Freiflächengestaltung beizufügen sind; Dies wird in der Regel der Fall sein:

- Freiflächengestaltungsplan mit Benennung der Pflanzgebote bzw. Bepflanzung,
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen,
- mindestens zwei Geländeschnitte, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßenhöhe hervorgehen.

C.12 Kampfmittel

Obwohl das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher hat die Stadtverwaltung zur Absicherung geplanter Erkundungs- und Bauarbeiten eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung und das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung wird zu einem späteren Zeitpunkt in das Bebauungsplanverfahren eingespeist.

C.13 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten zur Artenverwendung für Pflanzgebote und sämtliche sonstige Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Pflanzliste 1 - Straßenbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, 4 x verpflanzt mit Drahtballen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.

Pflanzliste 2 - Laubbäume bzw. Obstbäume auf privaten Baugrundstücken

Pflanzqualität:

Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm, mit Ballen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig. Zulässige Obstbaumarten (beliebige Sortenwahl): Apfel, Birne, Mirabelle, Pflaume, Zwetschge, Süßkirsche

Pflanzliste 3 - Obstbäume bzw. Laubbäume für private Grünflächen

Pflanzqualität:

Laubbäume: Heister, 250-300 cm Höhe

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm, mit Ballen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig. Zulässige Obstbaumarten (beliebige Sortenwahl): Apfel, Birne, Mirabelle, Pflaume, Zwetschge, Süßkirsche, Quitte

Pflanzliste 4 - Feldhecken

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose

Nicht zulässige Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Gehölze

Pflanzliste 5 - Feldgehölze

Pflanzliste 5 – Feldgehölze

Pflanzqualität:

Laubbäume: Heister, 250-300 cm Höhe

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Nicht zulässige Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Gehölze

Pflanzliste 6 - Extensive Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum acre	Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz

u.ä.

C.14 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachfolgendes Gutachten erstellt, dieses ist Anlage zum Bebauungsplan

- [1] Große Kreisstadt Leonberg, Krähwinkel-Mitte, Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. – Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, Dezember 2016

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/ Dachneigung

Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur die im zeichnerischen Teil dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Im Wa₁ und Wa₂

- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 40°
- Versetztes Satteldach (vSD) mit einer Dachneigung von 20° bis 30°

Im Wa₃

- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 15° bis 30°
- Versetztes Satteldach (vSD) mit einer Dachneigung von 15° bis 30°

Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften dieselbe Dachform und Neigung aufweisen.

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung hat der festgesetzten Hauptgebäuderichtung zu entsprechen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchhäusern (Querbauten) handelt

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

(Zur Stellung der baulichen Anlagen vgl. Ziff. A4)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)

Garagen (Ga) und Carports (Cp) am Gebäude sind in das Dach des Hauptgebäudes zu integrieren oder mit einem mindestens extensiv begrünten Flachdach entsprechend Ziff. A 14.5 zu versehen.

Direkt aneinandergrenzende Garagen und/oder Carports müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Erdüberdeckte Garagen

Erdüberdeckte Garagen (Gaü) sind mit einem intensiv begrünten Flachdach entsprechend Ziff. A 14.5 zu versehen.

D.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein (Betonstein, Tonziegel) in naturrotem, rotbraunem oder grau-anthrazitfarbenem Farbton zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten sowie Photovoltaik- und Solaranlagen.

Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen.

(Siehe auch Ziff. A 14.5)

D.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Längen aller Dachgauben darf 50% der Fassadenlänge je Dachseite nicht überschreiten.
- Gauben dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Die Ansichtsfläche des Gaubendaches wird nicht mitgerechnet.

- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut), zur Giebelwand, zum First sowie zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mindestens 1,0 m Abstand (gemessen in der Schräge) aufweisen.
- Gauben sind als Schleppegauben, Giebeldachgauben, Flachdachgauben, Tonnendachgauben oder Dreiecksgauben auszuführen.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von max. 4,0 m zulässig, sofern sie sich zurückhaltend in die Dachfläche integrieren und sie in Summe mit Dachgauben oder Zwerchhäusern nicht mehr als 50% der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

D.1.4 Zwerchhäuser

Die Oberkante von Zwerchhäusern muss mindestens 1,5m niedriger sein als der First des Hauptdaches.

D.1.5 Dachüberstände

Dachüberstände sind an den Giebelseiten jeweils nur bis 0,7 m (gemessen vom Hausgrund) zulässig.

D.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hauptgebäude

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu verputzen. Sichtmauerwerk und Holzverschalungen sind gestattet.

Stark reflektierende Materialien mit Blendwirkung sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Nebengebäude

Außenwände von Geschirrhütten sind nur aus naturbelassenem oder lasiertem Holz zulässig.

D.3 Werbeanlagen

(§ 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.

Werbeanlagen dürfen nur an Fassadenflächen angebracht werden und dürfen die Traufhöhe an keiner Gebäudeseite überschreiten.

Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage pro Gebäudeseite zulässig, wobei sie generell nur an den dem öffentlichen Verkehrsraum des Heckenwegs und des Heidewegs zugewandten Seiten angebracht werden dürfen. Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 1 m² pro Fassadenseite nicht überschreiten.

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

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

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig.

Abweichend von § 50 Abs. 1 LBO i.V.m. Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO (Verfahrensfreie Vorhaben) Nr. 9 (Werbeanlagen, Automaten) sind alle Werbeanlagen kenntnisgabepflichtig (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

D.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D.4.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

D.4.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern

Tote Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die Oberkante der Deckschicht der endgültig fertig gestellten Verkehrsfläche). Der Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,5 m.

Mauern und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen über 1,2 m Höhe, gemessen über geplantem Gelände können gem. §56 Abs. 3 LBO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und eine Überschreitung des vorgenannten Maximalwertes erforderlich ist für eine oder mehrere der im Folgenden genannten Ausnahmeveraussetzungen:

- Die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers,
- die Einhaltung der Pflanzgebote gem. Ziff. A.14,
- das Einbinden erdüberdeckter Garagen ins Gelände gem. Ziff. D 4.3,
- technisch notwendige Geländeabfangungen.

(Vgl. Ziff. A 12.6 zu Durchlässen für Kleintiere)

D.4.3 Einbindung erdüberdeckter Garagen in das geplante Gelände

Erdüberdeckte Garagen (Gäu) sind in das geplante Gelände folgendermaßen zu integrieren:

- Mindestens 50% der Außenwandflächen der Garagen müssen sich unterhalb des geplanten Geländeniveaus befinden und von diesem vollständig verdeckt werden.
- Das an erdüberdeckten Garagen angrenzende, geplante Gelände ist an die Höhe der Oberkante der Garagendachbegrünung anzugleichen (vgl. Ziff. A14.5)

D.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

D.6 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf mindestens 1.5 geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit erhöht.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzen Zahlenwerte ergeben, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

D.7 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Geländemodellierungen als Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m sind zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen (stufenlos und mit einer nur leichten Neigung).

Ausnahmen können gem. §56 Abs. 3 LBO zugelassen werden wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und eine Überschreitung des vorgenannten Maximalwertes oder der Geländeneigung erforderlich ist für eine oder mehrere der im Folgenden genannten Ausnahmenvoraussetzungen:

- Die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers,
- die Einhaltung der Pflanzgebote gem. Ziff. A.14,
- das Einbinden erdüberdeckter Garagen ins Gelände gem. Ziff. D 4.3,
- technisch notwendige Geländeabfangungen.

D.8 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

D.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das im Entwässerungsbereich M2 und TM1 anfallende Oberflächenwasser, das aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht in die Regenwasserkanalisation des Heckenwegs abgeleitet werden kann bzw. auch nicht dem öffentlichen Regenrückhaltekanal des Bereichs M1 zugeleitet werden kann, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Die spezifische Drosselabflussspende ($q_{Dr,R,u}$) darf maximal 30,0 l/(s · ha) bzw. 0,3 l/s je 100 m² angeschlossener und versiegelter Fläche betragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen der Zisternen muss 2 m³ je 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche betragen.

Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

(Zur Entwässerung und Ableitung des Oberflächenwassers vgl. Ziff. A.12.1.)

D.10 Ordnungswidrigkeiten

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