

Kreis            Böblingen  
Gemeinde      Bondorf

## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

### **"1. Änderung u. Ergänzung Leimengrube / Hinter den Hochwiesen"**

---

#### 1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

#### 2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141)
- 2.2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- 2.3 die Landesbauordnung (LBO)  
vom 08. August 1995 (GBl. BW S 617)
- 2.4 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990  
- mit den jeweiligen Änderungen, Stand 15.06.2000

#### 3. Textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung

##### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO s. Eintrag im Lageplan

##### 3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Ausnahmen des § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 nicht zulässig.

- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) 1 u. (2) BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 3.2.1 - Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 3.2.2 - Höhenbeschränkung der Trauf- u. Firsthöhen  
Als maximale Traufhöhe (TH) wird 4,50 m und als maximale Firsthöhe (FH) 9,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene Rohfußbodenhöhe (RFB).

Als obere Bezugspunkte gelten der Schnitt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (TH) und Oberkante Firstziegel (FH).

- 3.2.3 - Dachneigung  
Der Eintrag bezieht sich auf die Sparrenneigung (s. Ziff. 4.1.2).

- 3.3 - Bauweise § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

Im gesamten Planbereich ist abweichende Bauweise (a), d. h. offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m, festgesetzt.

E/D - Nur Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig

H - Nur Reihenhäuser zulässig

- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3)) BauNVO im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. §5 (6) LBO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn die erforderlichen Grenzabstände eingehalten sind.

- 3.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB  
s. Eintrag im Lageplan

Die eingezeichneten Firstrichtungen der Hauptgebäude und damit die Gebäudehauptkanten sind verbindlich.

Die Gesamtlänge der Nebenfirste darf 50 % der Hauptfirslänge nicht überschreiten.

3.6 Größe der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke darf mit Ausnahme bei Doppel- u. Reihenhäusern 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

3.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen  
§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 (1) BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen und der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sofern sie entlang öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr als 50 % der Frontlänge beanspruchen.

Hundezwinger und Kleintierställe sind nicht zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude, sind nicht zugelassen.

Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pergolen mit Rankgewächsen, Gewächshäuser und Gerätehütten bis 20 m<sup>3</sup> zulässig.

3.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6

Die Grundstücksfläche je Wohneinheit muß mindestens 150 m<sup>2</sup> betragen.

3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB  
s. Eintrag im Lageplan

3.9.1 lr1 Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke

3.9.2 gflr2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke

3.10 Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB u. §§ 9 u. 74 (1) 3 LBO

3.10.1 Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Bereits vorhandene u. erhaltbare Bäume werden auf die Anzahl angerechnet.

3.10.2 Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandte Flächen können begrünte Sichtschutzelemente aus Holz bis zu max. 2,0 m Höhe und bis zu einer Länge von 4,0 m von der Gebäudekante weg erstellt werden.

### 3.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zu dulden.

### 3.12 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### 3.13 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## 4. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

### 4.1 Dachgestaltung § 74 (1) LBO

#### 4.1.2 Dachform u. Dachneigung § 74 (1) 1 LBO

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer 38 - 45° mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig.

Dachaufbauten (Giebelgaube, SchlepPGAube, Gaube mit ebenem Dachabschluss) sind zulässig, soweit die Gesamtlänge 2/3 der Dachseite nicht überschreitet und sie mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten (Gauben) oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.

#### 4.1.3 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 15° oder mit extensiv begrünten Flachdächern oder Pultdach bis 5° zulässig.

#### 4.1.4 Dacheindeckung

Zulässig sind für geneigte Dächer rot bis rotbraune oder graue Materialien. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

### 4.2 Äußere Gestaltung § 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO

Glänzende u. reflektierende Materialien sind zu vermeiden.

Haus- u. Garagenwände sowie Pergolen, Carports etc. sollen mit Pflanzen begrünt werden.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und Zugängen sind wasser-durchlässige Pflasterbeläge (mit offenen Fugen), Rasenpflaster o.ä. zu verwenden.

4.4 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken sind nur lebende Einfriedigungen bis max. 2,0 m Höhe und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

4.5. Antennen § 74 (1) 4 LBO

Es besteht die Möglichkeit an das bestehende Breitbandkabelnetz anzuschliessen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind aussenliegende Antennen und Parabolspiegel nur zulässig, wenn sie sich farblich dem Hintergrund anpassen und mindestens 0,5 m unter dem First liegen.

4.6 Freileitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.8 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub § 74 (3) 1

Um die Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser möglichst auf dem Grundstück wieder aufzubringen.

Die Aufschüttung darf in der Regel jedoch eine Höhe von 0,6 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

4.9 Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) LBO u. § 213 (1) 3 BauGB

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einen in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs.3 Nr. 2 LBO).

## 5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (6) BauGB

### 5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes der Stadt Rottenburg.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 11.03.1988 sind zu beachten.

Wird bei Bauarbeiten aufgrund der Tiefe des Eingriffs unvorhersehbar Grundwasser freigelegt, ist dies gem. § 37 WG der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit und nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

### 5.2 Bodendenkmale

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) v. 06.12.1983 sind zu beachten.

### 5.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück untergebracht werden kann, ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

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

### 5.4 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten belastete Böden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" dieses Amtes wird verwiesen.

## 5.5 Umwelteinflüsse

Westlich des Plangebietes führt die Bahnlinie Stuttgart - Horb vorbei.  
Nördlich des Plangebietes befinden sich eine Tankstelle und eine Kraftfahrzeugwerkstätte.  
Auf mögliche Immissionen wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Bondorf, den 15.01.2001

---

Gillich



<b>Gillich+Semmelmann</b> Ingenieur- und Vermessungsbüro Benzstraße 1, 71149 Bondorf Telefon (07457) 8387, Fax 1693
--





**Landkreis Böblingen**  
**Gemeinde Bondorf**  
**Gemarkung Bondorf**

# Bebauungsplan

## 1. Änderung u. Ergänzung

### Leimengrube/Hinter den Hochwiesen

**Legoplan**

**Maßstab = 1:500**

**VERLEBENSZEITEN:**

Verlebenszeit (17 (1) BauGB)	von 15.06.2000
Verlebenszeit (17 (2) BauGB)	von 01.01.2001
Bürgerzeitung (§ 3 (1) BauGB)	am 08.11.2000
Zustimmung des Bauausschusses (§ 3 (2) BauGB)	am 09.11.2000
Stellungnahme des Bauausschusses (§ 3 (3) BauGB)	am 21.11.2000
Genehmigung durch den Gemeinderat (§ 9 (1) BauGB)	am 29.12.2000
Genehmigung durch den Gemeinderat (§ 9 (2) BauGB)	am 20.01.2001
LR-Bekanntmachung (§ 14 (1) BauGB)	am 20.01.2001

**Ausstellungsdatum:** Die Überarbeitung dieses Bebauungsplans - jederzeit sicher und sicher (Hilfs-) hat - mit dem vorliegenden Plan beschlossenen Bebauungsplan wird befristet. Das Bebauungsplandatum auf die nach dem gesetzlichen Verfahren durchgeführt.

Bondorf, am 2001 Bürgermeister (Name)

Gefertigt Bondorf, dem 15.01.2001

- Bebauungsplanentwurf
- Aufteilung des Bebauungsplans
- Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

GILICH



**Gilich + Semmelmann**  
Bauingenieur- und Geodätinnen  
Beratungsbüro  
Bismarckstr. 1, 7148 Bondorf, Telefon (07145) 8367, Fax 9653



**G+S**  
Geodätische Dienstleistungen

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Udo Vöhringer, ZINNEP-ANBEPLANE

### Legende:

**Flächen für Gärten u. Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Gärten oder überdachte Stellplätze, § 9 (1) 4 BauGB  
s. Text Nr. 37

**Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

mit Leitungsrecht zu bestehende Flächen zu Gunsten der unterlegenen Grundstücke, s. Text Nr. 391

mit Fern-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehenden Flächen zu Gunsten der unterlegenen Grundstücke, s. Text Nr. 392

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)**

Umfangsbau

### Legende:

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Agriculture, Wohngebiet (§ 4 BauGB)  
s. Text Nr. 312

**Maß der baulichen Nutzung (§ 11, 1 BauGB)**

Grundflächenzahl (§ 14 (1) BauGB)  
s. Text Nr. 321

Flächenzahl (§ 14 (2) BauGB)  
hier z.B. 4,50 m, s. Text Nr. 322

Flächenzahl (§ 14 (2) BauGB)  
hier z.B. 9,50 m, s. Text Nr. 322

Bauabgrenzung über Nr. (§ 22 (1) BauGB)  
hier z.B. 47,2, s. Text Nr. 322

Abgrenzung unterirdischer Nutzung (§ 16 (5) BauGB)

**Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

überwiegend Wohnbau, nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauGB), s. Text Nr. 33

überwiegend Wohnbau, nur Reihenhäuser zulässig (§ 22 (4) BauGB), s. Text Nr. 33

**Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Festhaltung zugrunde  
s. Text Nr. 25

**Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**

Schwachschr. 30° - 45° Dachneigung  
s. Text Nr. 412

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Bauweise § 22 (3) BauGB  
überbaubare Grundstücksfläche, s. Text Nr. 24  
nicht überbaubare Grundstücksfläche



