

Stadt Leonberg Bebauungsplan "Törlensweg"

Pl.Ber. 02.01-9

M 1:250

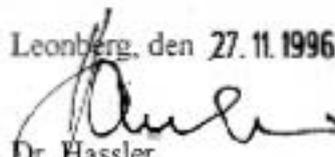
Bezugsplan: Bebauungsplan "Bahnhof-/
Linden-/Eltinger Str."
inkr. 03.12.1971

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	04.07.1995
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	09.07.1996
Auslegung bekanntgemacht		am	18.07.1996
Öffentlich ausgelegt	vom 29.07.1996	bis	30.08.1996
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	26.11.1996
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr.		vom	_____
bekanntgemacht und in Kraft getreten		am	12.12.1996

Ausgefertigt:

Leonberg, den 27.11.1996


Dr. Hassler
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften
außer Kraft, dies gilt insbesondere für die o.a. Bezugspläne

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 01.07.1996
Gefertigt

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WB

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

FH max. 384,20 m Firsthöhe maximal, Bezugshöhe NN

TH max. 379,60 m Traufhöhe maximal, Bezugshöhe NN

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

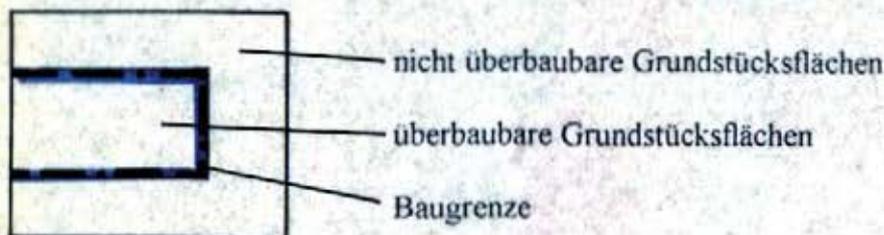
o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. I.3)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudeteile FH + TH max.
Grundflächenzahl	-----
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

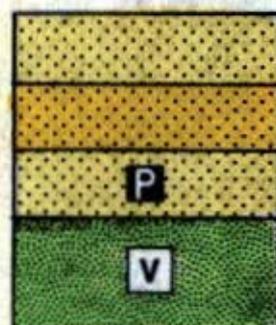


Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für Garagen

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



Straßenfläche / Radweg

Geh- und Radwegfläche

öffentl. Parkplätze

Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

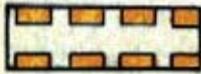
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

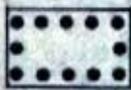
Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Pflanzbindung für Einzelbäume



Pflanzbindung für Sträucher



Pflanzbindung (pfb) für flächenhafte Anpflanzungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

(§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Firstrichtungen bzw. Trauf- und Firsthöhen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD

Satteldach



Firstrichtung



bestehende Stützmauern

T E X T T E I L

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Besondere Wohngebiete (WB) (§ 4a BauNVO)

In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a) Traufhöhen (TH)

Die festgelegten Traufhöhen sind im Normalnullsystem (m. ü. NN) festgelegt:

TH = Traufhöhen im Normalnullsystem (Neues System, m ü. NN)

b) Firsthöhen (FH)

Die festgelegten Firsthöhen sind im Normalnullsystem (m. ü. NN) festgelegt:

FH = Firsthöhen im Normalnullsystem (Neues System, m ü. NN)

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wintergärten nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

6. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich begründet sind und sich in das Ortsbild einfügen.

7. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

* ~~Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)~~

8. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

9. **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die ausgewiesene private Grünfläche dient der Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind die zur Terrassenbildung vorhandenen Mauern dauernd zu erhalten und zu pflegen.

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

lr = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

gr= Die ausgewiesene Fläche dient als Gehrecht zugunsten der auf dem Grundstück Flst.-Nr. 59 befindlichen Trafostation der Neckarwerke und ist entsprechend zu belasten.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.

Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich und bei Aufenthaltsräumen, die nicht zur lärmabgewandten Seite orientiert sind, der Wohn- und sonstigen Nutzung vorzusehen. Der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile der Wohn- und Aufenthaltsräume ist für sämtliche Bauteile zu führen, und diese sind entsprechend der DIN 4109 auszubilden. Die Emissionspegel sind der Lärmkarte der Stadt Leonberg mit Dokumentation der Verkehrskennwerte, Emissionspegel und Grenzabstände des Büros Dr. Bender + Stahl, Ingenieure für Straßen- und Verkehrsplanung und Schallschutz im Städtebau bearbeitet und zusammen aufgestellt.

Auf diese Lärmkarten und die Dokumentation vom Februar 1989 wird verwiesen.

12. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

a) Pflanzbindung für Einzelbäume



Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.12.1992 wird hingewiesen.

b) Pflanzbindung für Sträucher



Die Pflanzbindung für Sträucher dient der Erhaltung der festgesetzten Sträucher.

c) Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen



Die Pflanzbindung dient der Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes. Dieser ist zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (entsprechend Eintrag im Lageplan)

a) Hauptgebäude

SD = Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen werden.

b) Garagen

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind Ziegel- und Betondachsteine in naturrotem oder rotbraunen Farbton zugelassen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig.

Die Breite der Gauben eines Daches darf maximal 40 % der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt eine Gaubenbreite.

Der Abstand der Gauben vom Ortgang und First muß mindestens 2,00 m betragen. Die Höhe der Dachfläche unterhalb der Brüstungen von Gauben zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen, gemessen in der Dachfläche.

Zwerggiebel sind ausnahmsweise zugelassen, jedoch nur im 1. Obergeschoß und mit einer Länge von max. 1/3 der dazugehörigen Dachlänge.

1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. a Nr. 1 LBO)

Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.

Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Wechsel- und Lauflicht), Lichtwerbung in grellen Farben sowie Großflächenwerbung mit Schrifthöhen über 40 cm Höhe sind nicht zulässig.

Zulässig sind hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge bis zu einer Höhe von 40 cm oder angeleuchtete handwerklich gestaltete Schilder, die als Ausleger senkrecht zur Fassade hängen.

4. **Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne bzw. Parabolantenne zulässig.

5. **Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

6. **Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Besondere Wohngebiet 2 (WB 2) als Ortsteil festgesetzt, der in der besonderen Eigenart seiner Bebauung erhalten bleiben soll.

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart sind in diesem Bereich geringere Abstandsflächen als die nach § 5 Abs. 3 und 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig (§ 6 Abs. 4 LBO)

III **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

1. **Verkehrsimmissionen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -) überschritten werden. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen.

IV. **Hinweise**

1. **Wasserwirtschaft**

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. **Bodenschutz / Altlasten**

Sollte bei den Aushubarbeiten organoleptisches Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Umweltschutzamt zu benachrichtigen.

Die in der 3. und 4. Verwaltungsvorschrift zum Bodenschutz (VwV "Anorganische Schadstoffe" und VwV "Organische Schadstoffe") festgelegten Prüfwerte sind für die unterschiedliche Nutzung (z. B. Kinderspielflächen, Siedlungsflächen) einzuhalten.

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

3. **Energiegewinnung**

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

4. **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)

5. **Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)**

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

6. **Neckarwerke / Trafostation**

Auf dem Grundstück Törlensweg 2 - Flst.-Nr. 59 - befindet sich eine Trafostation der Neckarwerke im Untergeschoß der bestehenden Garage.

7. **Ordnungswidrigkeiten**

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

* **Rote Streichung:**

Anderung Ziffer 1.7 gem. GR Beschluß vom 26.11.1996