

Stadt Leonberg

Pl.Ber.07.02-9/1

Bebauungsplan "Gemeindezentrum

Steige - Änderung und Erweiterung"

M 1:500

Bezugspläne: Bebauungsplan "Greuth" rechtsverbindlich seit 16.03.1956;
Bebauungsplan "Oben an der Steige" rechtsverbindlich seit 19.10.1966;
Bebauungsplan "Gemeindezentrum Steige" rechtsverbindlich seit 10.04.1974;

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen am 28.07.98

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen am 28.07.98

Auslegung bekanntgemacht am 27.08.98

Öffentlich ausgelegt vom 07.09.98 bis 08.10.98

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 24.11.98

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. _____ vom _____

bekanntgemacht und in Kraft getreten am 03.12.98

Ausgefertigt: Leonberg, den 25.11.98
Schultheiß
Erster 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 27.12.1997 (BGBl. I S. 2141)

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.

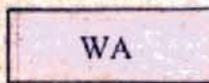
Leonberg, den 04.06.98/23.06.98

Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)
(§ 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



Gemeinbedarfsflächen
Zweckbestimmung siehe Textteil

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

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw.in die überbaubaren Grundstücksflächen

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)(§ 19 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ)(§ 20 BauNVO)

HbA

Höhe baulicher Anlagen (§16 u.18 BauNVO)

FH max. 12,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß

TH max. 6,5m

Traufhöhe als Höchstmaß

GH max. 10 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß

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



Offene Bauweise

a

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

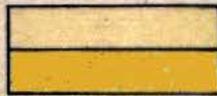
Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung

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



Straßenfläche
Gehwegfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



Umspannstation

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



Pflanzbindung für Einzelbäume



flächenhafte Pflanzbindung

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl), unterschiedlicher First-, Trauf- oder Gebäudehöhen sowie unterschiedlicher Bauweise



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Firstrichtungen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

DN
GT

Dachneigung
Gebäudetiefe

Allgemeine Planzeichen

X 426.32

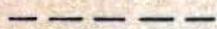
vorhandene Straßenhöhen



bestehende Gebäude



vorhandene nachrichtlich übernommene Stellplätze



geplante Grundstücksgrenze



vorhandene Mauer



geplante Mauer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Kindergarten, Grundschule und Sporthalle sowie den dazugehörigen Freiflächen. (siehe Planeinschrieb)

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

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
(§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HBA) (§§ 16 und 18 BauNVO) (siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

2.3.1 a) Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über dem festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

b) Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über dem festgelegten Gelände festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First der Satteldächer)

- c) **Gebäudehöhen (GH)**
Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaße über dem festgelegten Gelände festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung des Gebäudes. Ausnahmsweise können die max. Gebäudehöhen durch technisch erforderliche untergeordnete Bauteile überschritten werden.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

- o** = offene Bauweise
ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. **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.

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

- 5.1 Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

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

- 6.1 Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen allgemein zulässig.

- 6.2 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen) herzustellen.

7. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 **Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
a) Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.12.1992 wird hingewiesen.

b) Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Pflanzbindung (pfb) ist der vorhandene Hecken- und Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
- b) Die Eigentümer der Grundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- c) Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

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)

1.1.1 **DF 1** Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise können

- a) ungleichschenklige Satteldächer (verschobener First, gleiche Dachneigung)
- b) andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten
zugelassen werden.

1.1.2 **DF 2** Zulässig sind begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25°.

1.1.3 Garagen

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 25° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

1.2 Dachdeckung

1.2.1 Bei den Satteldächern sind als Dachdeckung nur Ziegel oder Betondachsteine in rotem bis rotbraunem Farbton zulässig.

1.2.2 Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig und erwünscht.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in dem Baugebietsteil WA 1 jeweils in der unteren Ebene des Daches und nur in einer Reihe (nicht übereinander) angeordnet zulässig. Je Dachfläche sind entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zugelassen.

a) Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit nachstehenden Beschränkungen zulässig:

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Zwischen den einzelnen Dachgauben, Dacheinschnitten sowie zwischen Dachgauben und Dacheinschnitten muß mindestens ein Abstand von 1,5 m erhalten bleiben.
- Die Breite der einzelnen Dachgaube oder des einzelnen Dacheinschnittes darf höchstens 2,5 m betragen.
- Dachgauben sind mit gleichem Material und in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken bzw. zu gestalten.
- Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnittes von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.
- Die Dachfläche unterhalb der Dacheinschnitte muß in der Dachfläche gemessen mindestens 0,6 m (2 Ziegelreihen) betragen.

b) Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind zusätzlich neben Dachgauben und Dacheinschnitten zugelassen, jedoch nur soweit die Summe aller Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln nicht mehr als 50 % der jeweiligen Dachlänge beträgt.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Gebäudetiefe (GT)

Die Gebäudetiefe ist im Baugebietsteil WA 1 entsprechend Planeintrag auf 12,5 m als Höchstmaß begrenzt.

2.2 **Fassadengestaltung**

Im WA1 sind die Außenwände der Gebäude 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)**

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

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

4.1 Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne zulässig.

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

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

III. Hinweise

1. Bodenschutz / Altlasten

1.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 sowie auf das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

1.2 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" wird verwiesen.

2. Energiegewinnung

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

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)

4. 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.

5. Ordnungswidrigkeiten

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