

Bebauungsplan

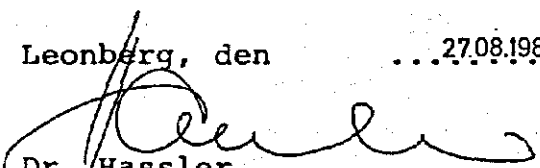
M 1:500

ZOLLERNSTRASSE

Verfahrensvermerke:

- Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am ... 23.03.1977
- Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen am ... 10.11.1986
- Auslegung bekanntgemacht am ... 05.12.1986
- Öffentlich ausgelegt vom ... 15.12.1986
- Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ... 01.04.1987
- Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-07.02 Leonberg vom ... 21.07.1987
- Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten am ... 13.08.1987

Ausgefertigt: Leonberg, den ... 27.08.1987


 Dr. Hassler
 Bürgermeister

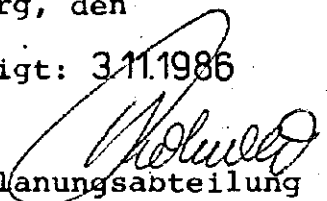
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o. a. Bezugsplan.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 6. 7. 1979 (BGBl I S. 949)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1763)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 3. 7. 1981 (BGBl I S. 833)
- Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28. 11. 1983 (Ge. Bl. S. 770)

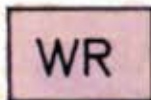
Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den
Gefertigt: 3.11.1986

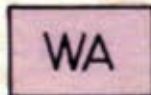

 Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG

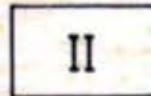


REINE WOHNGEBIETE § 3 BauNVO

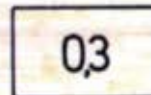


ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1 BBauG



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 BauNVO

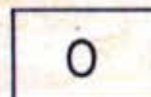


GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BauNVO

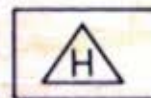


GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BauNVO

BAUWEISE § 9 (1) 2 BBauG



OFFENE BAUWEISE § 22 BauNVO



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG § 22 BauNVO

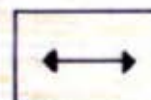


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9(1) 2 BBauG

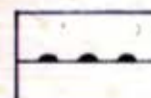


FESTSETZUNG DER GEBAUDESTELLUNG (FIRSTRICHTUNG)

FLACHEN FÜR GARAGEN § 9 (1) 4 BBauG



GEMEINSCHAFTSGARAGEN
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
(ZUFAHRTSVERBOT)

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BBauG



VERKEHRSFLÄCHE , UNVERBINDLICHE AUFT EILUNG



SICHT FELD ER (SIEHE TEXTTEIL ZIFF. I 5)



GRÜNANLAGE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE I.S. DES § 9 (1) 11 BBauG

VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9(1)12 BBauG



TRAFOSTATION

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9(1) 15 BBauG



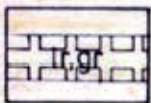
SPIELPLATZ

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9(1)18 BBauG



FLACHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

GEH-/LEITUNGSRECHT § 9(1) 21 BBauG

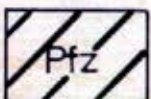


GEH- UND LEITUNGSRECHT (SIEHE TEXTTEIL ZIFF. I 11)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9(1) 25 BBauG



PFL ANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME (SIEHE TEXTTEIL ZIFF. I 12 3)



FLACHENHAFTES PFLANZGEBOT (SIEHE TEXTTEIL ZIFF. I 12 4)

ÄUSSERE GESTALTUNG § 9(2) u. (4) BBauG i.V. mit § 73 LBO



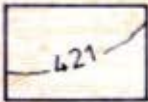
SATTELDACH
DACHNEIGUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES § (9) 7 BBauG

NACHRICHTLICHE HINWEISE



HÖHENLINIEN BEZOGEN AUF NN.
(NEUES SYSTEM)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
 - 1.0 Bauliche Nutzung:
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung - §§ 1 - 15 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
 - 1.1.1 In den Wohngebieten WR und WA sind die nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.1.2 In den reinen Wohngebieten (WR) sind je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaus nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 - 21 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
 - 1.2.1 Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3 Zahl der Vollgeschosse - § 16 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
 - 1.0 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
 - 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche -
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 5 BauNVO
entsprechend Festlegung im Lageplan
 - 3.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 0,50 m zugelassen werden.
 - 4.0 Mindestbreite der Baugrundstücke -
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
Im reinen Wohngebiet (WR) wird eine Mindestbreite der Baugrundstücke von 6,50 m festgelegt.
 - 5.0 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind -
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten.

- 6.0 **Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 2 BBauG**
Die im Lageplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist einzuhalten.
- 7.0 **Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 2 BBauG**
- 7.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Traufhöhe von max. 5,80 m festgelegt (gemessen zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
Im reinen Wohngebiet (WR) wird bergseits eine max. Traufhöhe von 4,80 m und talseits eine max. Traufhöhe von 5,80 m festgelegt (gemessen zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
- 7.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die natürliche Geländeoberfläche - bergseits gemessen - um nicht mehr als 0,30 m überschreiten.
Erdauffüllungen und -abgrabungen zur Anhebung- bzw. Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Gestaltung der Freiflächen sind ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde unzulässig.
- 8.0 **Garagen und Stellplätze - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO**
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- 9.0 **Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG**
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich. Zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung können die Beläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterungen, Plattenbeläge etc.).
- 10.0 **Anschluß an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG**
In den gekennzeichneten Bereichen sind keine Zufahrten zu den ausgewiesenen Bauflächen zulässig (Zufahrtsverbot).
- 11.0 **Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG**
Die mit gr und lr ausgewiesenen Flächen für Geh- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
- 12.0 **Pflanzzwang und Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG**
- 12.1 Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 12.2 Die mit Verkehrsgrün belegte Fläche kann durch Zufahrten bis max. 6 m Breite pro Grundstück unterbrochen werden.

- 12.3 Für die festgesetzten Einzelbäume sind großkronige einheimische Laubbäume zu verwenden und dauernd zu unterhalten.
- 12.4 Zur Einbindung des Siedlungsrandes muß innerhalb der mit pfz gekennzeichneten Flächen pro 50 m² Grundstücksfläche entweder mindestens 1 mittelkroniger Baum oder eine Gruppe heimischer Sträucher gepflanzt werden.
- 12.4 Dabei können die nachfolgend aufgeführten Arten verwendet werden:
- | | |
|------------------|---------------------|
| Bäume: Obstbäume | Sträucher: Weißdorn |
| Ahorn | Haselnuß |
| Vogelbeere | Hundsrose |
| Buche | Geißblatt |
| | Schneeball |
- 12.5 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten der Garagen zu begrünen; die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.
- 13.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG
- 13.1 Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1 m (talseits gemessen) errichtet werden.
- 13.2 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.
- 14.0 Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
- 14.1 Der ausgewiesene öffentliche Spielplatz dient als Spielfläche für Kleinkinder und Kinder.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 73 LBO

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform / Dachneigung

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer (auch einhöftige) zulässig;

- im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Dachneigung von 20° - 25°

- im reinen Wohngebiet (WR) mit einer Dachneigung von 25° - 30°.

Im reinen Wohngebiet (WR) sind Garagen mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° - 30° oder mit Flachdächern, die zu begrünen sind, zu versehen.

1.2 Dachdeckung

Im gesamten Geltungsbereich sind als Dachdeckung nur rote bis rotbraune Ziegel und Betondachsteine zulässig.

1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Im reinen Wohngebiet (WR) sind nach Norden zum Ortsrand hin Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Im übrigen Geltungsbereich sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur bis max. 1/3 der dazugehörigen Dachlänge des Einzelgebäudes bzw. der Doppelhaushälfte bzw. des Reihenhauses zulässig. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 1,50 m, von der Traufe mind. 0,90 m und vom First - in der Dachneigung gemessen - mind. 1,00 m betragen.

1.4 Dachüberstände / Dachtraufen

Die Dachüberstände müssen am Ortsgang mind. 0,20 m und an der Traufe mind. 0,30 m betragen.

1.5 Dachflächenfenster

Im reinen Wohngebiet sind nach Norden zum Ortsrand hin Dachflächenfenster nur bis zu einer max. Gesamtfläche von 1 m² pro Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus zulässig.

2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Die Außenfassaden der Gebäude und Garagen sind in hellen, mit Erdfarben gebrochenen Farbtönen auszuführen.

2.2 Die Verkleidung der Wohngebäude und Garagen mit Asbestzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

- 2.3 Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.4 *raum ?* Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Fassaden nach Norden zum Ortsrand hin so auszubilden, daß die geschlossenen Wandflächen überwiegen (Lochfassade).
- 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen
Stellplatzflächen dürfen nicht mit Schwarzdecken versehen (asphaltiert) werden; es werden Beläge aus Rassensteinen oder wassergebundene Decken empfohlen.
- 4.0 Einfriedigungen
- 4.1 Am Nordrand, zur freien Landschaft hin, sind nur Knotengitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 4.2 Von der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit der Einfriedigung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
- 4.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrswege sind nur in Form von Hecken, einzugrünenden Knotengitterzäunen oder Holzzäunen mit senkrechten und waagrechten Strukturen zulässig, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (OK über Verkehrsfläche). In Verbindung mit den Einfriedigungen ist ein Sockel bis zu einer Höhe von max. 0,35 m zulässig (wobei die Gesamthöhe einzuhalten ist).
- 5.0 Müllbehälter
Standorte für Abfall- und Müllbehälter sind im gesamten Geltungsbereich durch Bepflanzung gegen den nachbarlichen wie öffentlichen Raum hin sichtsützend zu begrünen.
- 6.0 Werbeanlagen
Das Aufstellen von Werbeanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 7.0 Antennen
Pro Haus bzw. Hausgruppe ist nur eine Außenantenne zulässig.
- 8.0 Freileitungen
Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.