

Stadt Leonberg
Bebauungsplan

06.02-11

Hinter den Gärten,
Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich
der Flst.Nr. 1184 und 1185

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen am 19.05.1998

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen am 29.09.1998

Auslegung bekanntgemacht am 19.11.1998

Öffentlich ausgelegt vom 30.11.1998 bis 30.12.1998

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 29.06.1999

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

bekanntgemacht und in Kraft getreten am 03.02.2000

Ausgefertigt: Leonberg, den 30.06.1999


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 17.09.1998
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung


ausgelegen vom 30.11. - 30.12.98

ZEICHENERKLÄRUNG

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



Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

FH max. 7,0 m Firsthöhe max. Bezugshöhe festgelegtes Gelände
GH max 5,0 m Gebäudehöhe max. Bezugshöhe festgeleg. Gelände

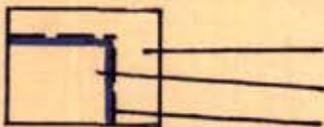
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-----
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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



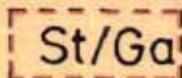
nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

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



Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung

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



Flächen für Stellplätze und Garagen

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



Wiese

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



Gewässerrandstreifen

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

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

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

pfg

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen/Gebäudehöhen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Firsthöhen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
PD	Pulldach

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 **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung eines evangelischen Gemeindezentrums mit Gemeindesaal, Jugendräumen und den dazugehörigen Funktionsräumen.
 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 **Höhe baulicher Anlagen (HBA)** (§§ 16 und 18 BauNVO)
Siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen
Firsthöhe (FH)
Die Firsthöhe ist als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gilt für die oberste Begrenzung der Dachfläche (First der Satteldaches, des Walmdaches, Oberkante des Flachdaches)
FH = maximale Firsthöhe über festgelegtem Gelände
Ausnahmsweise kann an der Nordwestseite des Gebäudes durch Geländeabgrabungen die höchstzulässige Firsthöhe auf max. 50 % der Gebäudelänge um 2m überschritten werden.
GH = maximale Gebäudehöhe über festgelegtem Gelände
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für den Hauptbaukörper maßgebend.
5. **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. 1,00 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Bauliche Anlagen unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 Oberirdische Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.
 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen) herzustellen.
7. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Das Oberflächenwasser der Gebäude und der befestigten Flächen ist oberirdisch über einen Wassergraben i.V.m. einem oberirdischen Absetzbecken (Retentionsbecken) in den Maisgraben abzuleiten.
8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

pfg 1 Auf den Stellplatzflächen sind an den festgesetzten Standorten 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.
 Auswahl der Baumarten siehe Pflanzliste

pfg 2 Pflanzung einer Hecke aus heimischen Gehölzen
 Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste
 In die Heckenpflanzung sind 3 großkronige Laubbäume zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.
 Auswahl der Baum- und Straucharten siehe Pflanzliste

pfg 3 Extensive Dachbegrünung
 Für die Gebäudeteile FD/ PD wird extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Der Gesamtschichtaufbau muß mind. 0,15 m betragen.

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

pfb 1 Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen
 Es wird eine Extensivierung der Fläche vorgeschrieben:
 Mahd 1 - 2 mal pro Jahr, Entfernung des Mähgutes von der Fläche. Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln oder mineralischen Düngern.

pfb 2 Private Grünfläche: Extensiv genutzte Wiese
 Die Vegetationsstrukturen der Wiese sind dauerhaft zu erhalten. Es wird eine Extensivierung der Fläche vorgeschrieben:
 Mahd 1 - 2 mal pro Jahr, Entfernung des Mähgutes von der Fläche. Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln oder mineralischen Düngern.

Pflanzliste

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher

Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

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

SD / WD Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer und Walmdächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.

FD/PDEs sind Flachdächer und Pultdächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.

Garagen

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20°- 25° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte,Zwerchgiebel

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von SD und WD sind Ziegel oder Dachpfannen in naturrotem oder rotbraunem Farbton zugelassen.

Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Holzverkleidungen der Fassaden sind zulässig.

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

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB)**

Überschwemmungsgebiet

Das fachtechnisch abgegrenzte Überschwemmungsgebiet des Maisgrabens liegt innerhalb des Gewässerrandstreifens und ist als solches im Bebauungsplan dargestellt.

V. **Hinweise**

1. **Wasserwirtschaft**

Ständig fließende Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Es ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Die örtlichen Grundwasserverhältnisse sind frühzeitig zu erkunden. Vorhaben, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

2. **Bodenschutz/ Altlasten**

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. Mit Boden- bzw. Grundwasserbelastungen durch Altablagerungen oder Altstandorte im Bereich des Bebauungsplans ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Sollte jedoch wider Erwarten bei Aushubarbeiten organoleptisch (optisch oder geruchlich) auffälliges Material angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt zu benachrichtigen.

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, sofern 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.