

Stadt Leonberg Pl.Ber.06.03-10

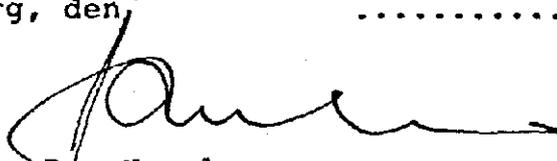
Bebauungsplan *L* M 1:500

# Südlich der Gartenstraße

## Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	30.8.1989
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	30.8.1989
Auslegung bekanntgemacht	am	7.9.1989
Öffentlich ausgelegt vom 18.9.1989	bis	18.10.1989
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	11.9.1990
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251 -2210-	vom	12.12.1990
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	03.01.1991
		12. Sep. 1990

Ausgefertigt: Leonberg, den

  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

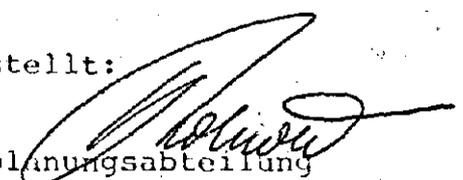
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)  
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)  
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBl. I S.833)  
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl., S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 23.8.1989

Gefertigt:

Aufgestellt:

  
Stadtplanungsabteilung

# Zeichenerklärung

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4(3) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

0,3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)

TH<sub>max</sub>

Traufhöhe maximal

FH<sub>max</sub>

Firsthöhe maximal

Bauweise (§ 9(1) 2 BauGB)

0

offene Bauweise



Einzelhäuser, Doppelhäuser (§ 22(2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) 2 BauGB)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9(1), 11 BauGB)



Verkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Anliegerstraße -



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Feldweg -



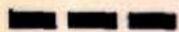
Verkehrsgrünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
(§ 127(2) 3 BauGB)



Pflanzgebot (§ 9(1) 25 a BauGB)



öffentliche Grünfläche - Auewiese -



Geltungsbereich

Festsetzung der äußeren Gestaltung (§ 73 LBO)

SD 45 - 55° Satteldach - Dachneigung

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhenfestsetzung
Bauweise	Höhenfestsetzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

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



Gebäudestellung oder Firstrichtung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 1977)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
Entsprechend Planeinschrieb
  - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
  - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude - Einzelhaus, Doppelhaushälfte - nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig (§ 4 (4) BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)  
Entsprechend Planeinschrieb
  - 2.1 Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone.
  - 3.1 Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut oder als freistehende Garagen errichtet werden, sind auch dann innerhalb der Abstandsflächen und als Grenzbau zulässig, wenn die in § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO festgelegte Gesamthöhe von 4 m überschritten und giebelseitig eine mittlere Höhe von 3 m überschritten wird. An der Traufe ist eine Höhe von max. 3 m zulässig, gemessen zwischen festgelegter Fußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut (Oberfläche Dachdeckung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 73 (1) Nr. 1 LBO) vgl. Ziff. II.1.2.2
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Entsprechend Festlegungen im Lageplan.
  - 4.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,00 m zugelassen werden. Bei Garagen und Überdachten Stellplätzen ist ein weiteres Vortreten zur Gartenstraße hin zulässig, soweit ein Abstand von 1,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird (23 (3) BauNVO), vgl. Ziff. I.6.

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

Die im Lageplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung - ist einzuhalten. Ausnahmsweise können für untergeordnete Dachteile, z.B. Zwerchgiebel, und Garagen abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem Grundstücksstreifen südlich der Gartenstraße zulässig. (§ 12 (6) BauNVO), vgl. Ziff. I.3.1, I. 4.1)

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Anliegerstraße

Diese Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr und den Fußgängern. Sie sind als Flächen für den Mischverkehr ohne Trennung der Verkehrsarten ausgewiesen.

Zur optischen Gliederung können die Beläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecke, Pflaster, Grünfläche etc.).

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Feldwege

Die so ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr und sind keine Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 BauGB.

8. Flächenhaftes Pflanzgebot (pfq) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die so ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Bäumen und einheimischen Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO, § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Entsprechend Planeinschrieb, Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH).

- 9.1 Die max. Traufhöhe wird gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- 9.2 Die max. Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und der Oberkante Dachfirst (Sparren).
- 9.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,50 m überschreiten.

Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Baugenehmigungsvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

Erdauffüllungen und -abgrabungen zur Anhebung bzw. Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe, zur Schaffung von Lichtraum für Aufenthaltsräume und zur Gestaltung der Freiflächen sind ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Außere Gestaltung

1.1.1 Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1.2 Die Fassaden der Gebäude und Garagen sind in hellen erdfarbenen gebrochenen Farbtönen auszuführen.

Keramik, Asbestzement, Kunststoffe und Materialien mit einem hohen Reflexionsgrad sind als Außenwandfläche unzulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung

1.2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° zulässig.

1.2.2 Für nicht in das Hauptgebäude integrierte Garagen und überdachte Stellplätze ist eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt. Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

1.2.3 Satteldächer sind mit rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu decken. Energiekollektoren im Bereich der Dachflächen müssen sich dem Dachmaterial farblich anpassen.

- 1.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch nur bis zu einer Länge von max. 3,00 m. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite mind. 1,50 m, von der Traufe mind. 0,90 m - in den Dachschrägen gemessen - und vom First mind. 1,00 m Abstand haben.

Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen dürfen nicht großflächig ausgeführt und nur am Ort der Leistung erstellt oder angebracht werden.

2. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude - Einzelhaus, Doppelhaushälfte - ist unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 4.1 Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als lebende Einfriedigungen - einheimische Gehölze evtl. mit eingezogenem Drahtzaun - oder als senkrecht strukturierter Holzzaun mit Natursteinmauersockel (H max. 0,3 m) zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen ist auf 1,0 m (gemessen vom festgelegten Gelände) begrenzt.
- 4.3 Als Abschluß zur freien Landschaft sind Einfriedigungen nur als lebende Einfriedigungen - s. o. - oder als eingegrünte Knotengitterzäune mit 1,0 m Grenzabstand zur Begrünung der Zaunaußenseite bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (gemessen vom festgelegten Gelände) zulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Diese unterliegen dem Schutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz und sind im Falle der Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).
2. Von der Böschungsoberkante des Gewässers (Flst.Nr. 579/2) bis zur Baugrenze/Baulinie ist ein Geländestreifen von mind. 4,00 m Breite freizuhalten. Dieser Geländestreifen ist als durchgehender Grünstreifen für die Unterhaltung notwendig und deshalb von Hindernissen (z.B. Auffüllungen, Einfriedigungen, Stützmauern u.a.) einschl. vorspringender Balkone freizuhalten. Bei der Festsetzung der EFH in diesem Bereich ist besondere Vorsicht geboten, damit keine Auffüllungen provoziert werden, die dann den Bestand des Grabens gefährden würden.



X



*Fischer*