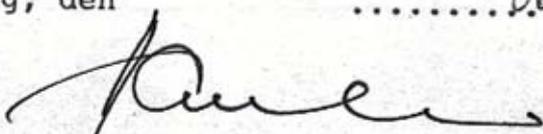


Stadt Leonberg ^A Pl.Ber. 01.05-2
Bebauungsplan M. 1:500
„Gebersheimer Straße/
Lohlenbachtäle“

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	26.04.1989
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	26.04.1989
Auslegung bekanntgemacht	am	05.05.1989
Öffentlich ausgelegt vom ..16.05.1989.....	bis	16.06.1989
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	05.07.1989
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regie- 22-251-2210 - rungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 0105 vom	vom	03.10.1989
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	01.02.1990
Ausgefertigt:	Leonberg, den	06.07.89


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:

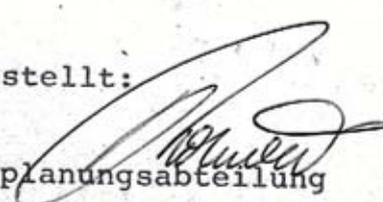
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBl I S.833)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983
(Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 21.4.1989

Gefertigt:

Aufgestellt:


Stadtplanungsabteilung

Zeichenerklärung

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Ziffer I 1.1)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil Ziffer I 1.2)

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

(Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone)

0,3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,7

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

TH

Traufhöhe

FH

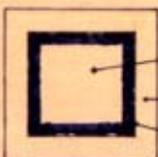
Firsthöhe

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

0

offene Bauweise

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



Überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

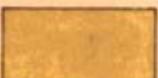
Baugrenze

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



Gebäudestellung, Firstrichtung

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



Erschließungsstraße



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Öffentlicher Parkplatz



Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Verkehrsgrün)
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation

Öffentliche und private Grünflächen

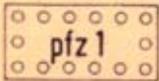


öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. Textteil Ziffer I 10.1))



pfz 1: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Textteil Ziffer I 10.1)

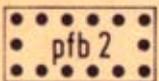


pfz 2: Festlegung von Einzelbäumen (s. Textteil
Ziffer I 10.1)

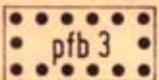
Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) (s. Textteil Ziffer I 10.2)



pfb 1: Pflanzbindung zum Erhalt des Baumbestandes



pfb 2: Pflanzbindung zum Erhalt und zur Entwicklung des
straßenbegleitenden Grüns



pfb 3: Pflanzbindung zum Erhalt sowie zur Entwicklung und
Umgestaltung des Lohlenbachs und des bachbegleitenden
Grüns

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzungen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

x-x-x-x Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen,
z.B. Dachneigung

Festsetzungen der äußeren Gestaltung (§ 73 LBO)

SD 30-40° Satteldach, Dachneigung 30 - 40°

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Höhenfestsetzungen
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
Bauweise	Dachform

Textliche Festsetzungen

Anlage 3 zu DS 1989 Nr. P 30

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Mischgebiet

(MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO zugelassen.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.1 Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl um max. 0,1 zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO)

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

- 2.2.1 Als Ausnahme kann im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch 10 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
entsprechend Festlegung im Lageplan.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden.

5. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgelegte Richtung der Hauptbaukörper (Firstrichtung) ist einzuhalten.

6. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzten absoluten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf NN und sind als maximale Höhenbegrenzung der Baukörper einzuhalten.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB)

7.1 Erschließungstraßen

entsprechend Darstellung im Lageplan

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan entsprechend dargestellten Flächen sind wie folgt zu nutzen:

a) Rad- und Fußwegverbindung entlang der Südseite der Gebersheimer Straße

Die Fläche dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr.

b) Feldwege

Die Flächen dienen ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr und der Naherholung.

Es handelt sich nicht um Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 BauGB.



7.3 Verkehrsgrünflächen

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen

8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
entsprechend Darstellung im Lageplan.

Auf die dazu festgelegten Pflanzbindungen (s. Ziffer 10.2 des Textteils) wird hingewiesen.

9. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
entsprechend Darstellung im Lageplan

Die im Lageplan dargestellte Fläche ist als Wiese zu nutzen.

10. Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Pflanzzwang

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

pfz 1: Der so bezeichnete 5 m breite Geländestreifen ist mit einer Mischung heimischer Bäume und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Pflanzstreifen kann durch Zugänge unterbrochen werden.

pfz 2: An den im Lageplan festgesetzten Stellen im Einmündungsbereich Lohlenbachtäle sind einheimische hochkronige Laubbäume als Einzelbäume zu pflanzen.

10.2 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

pfb 1: In der so ausgewiesenen Fläche ist der bestehende Baumbestand zu erhalten.

pfb 2: Die so bezeichneten Flächen sind als straßenbegleitendes Grün zu erhalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

pfb 3: Die so ausgewiesenen Flächen dienen der Erhaltung, Entwicklung sowie Umgestaltung des Lohlenbaches und des bachbegleitenden Gehölzes.

10.2.1 Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.86 wird hingewiesen.

10.2.2 Im übrigen wird auf den Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Geiger vom 21.04.89 hingewiesen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 11.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
- 11.2 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen 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.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, in dem die zulässigen Planungsrichtpegelwerte durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.

Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mindestens 10 dB(A) betragende Lärminderung gegenüber den gebietsbezogenen Planungsrichtpegeln dauernd gewährleistet ist.

Auf die schallschutztechnische Untersuchung der Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung entlang der Gebersheimer Straße des Ingenieurbüros Dr. Bender + Stahl vom Dezember 1988 wird hingewiesen.

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

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

- 1.1 Firstrichtung
Die Dachfirste sind entsprechend der Darstellung im Lageplan parallel zu der festgesetzten Stellung der Hauptbaukörper zu erstellen.

- 1.2 Dachform, Dachneigung
entsprechend Planeinschrieb

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Dachteile abweichende Dachformen zulässig.

- 1.3 Dachdeckung
Als Dachdeckung sind nur Ziegel und Betondachsteine bzw. Zementschieferplatten in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

1.4 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Schleppegaupe oder Zwerchgiebel zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudeaußenfassaden sind mit hellen erdgeborenen Farbtönen auszuführen. Auffällig hervortretende Farbtöne sowie glänzende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zugelassen.

3. Werbeanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

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

4. Antennen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

5. Freileitungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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



Ergänzung laut Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 5.7.1989 wie folgt:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Diese unterliegen dem Schutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz u. sind im Falle der Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

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