

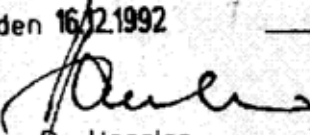
# Stadt Leonberg Bebauungsplan

Pl.Ber. 08.01-16  
M 1:500

## 'BEISHEIM'

### Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>06.10.1992</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>06.10.1992</u>
Auslegung bekanntgemacht	am	<u>22.10.1992</u>
Öffentlich ausgelegt	vom <u>02.11.1992</u> bis	<u>02.12.1992</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>15.12.1992</u>
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. <u>22-251-2210-08.01 Leonberg</u>	vom	<u>01.03.1993</u>
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	<u>11.03.1993</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den <u>16.12.1992</u>	

  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

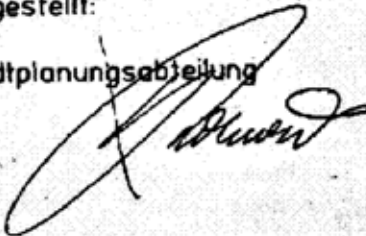
- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GeBl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den **10.09.1992**

Gefertigt:

Aufgestellt:

Stadtplanungsabteilung  


# Zeichenerklärung

- Planzeichenverordnung 1990 -

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

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**0,4**

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**0,6**

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

EFH 380,00

Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Bezugshöhe NN

THmax 389,00

Traufhöhe maximal  
Bezugshöhe NN

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

**a**

abweichende Bauweise  
(s. Textteil Nr. I.4)

**o**

offene Bauweise

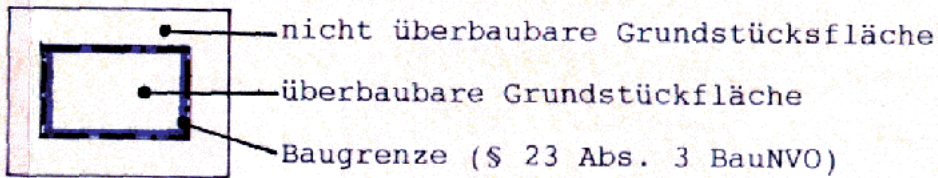


abweichende Bauweise, nur  
Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig (s. Textteil Nr. I.4)

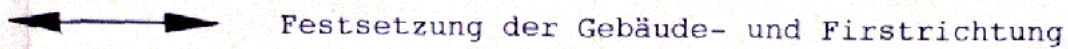
Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudeteile TH max.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

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



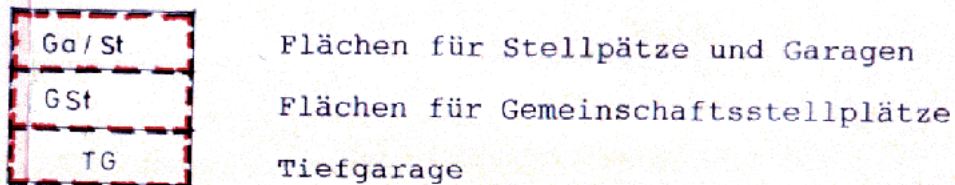
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



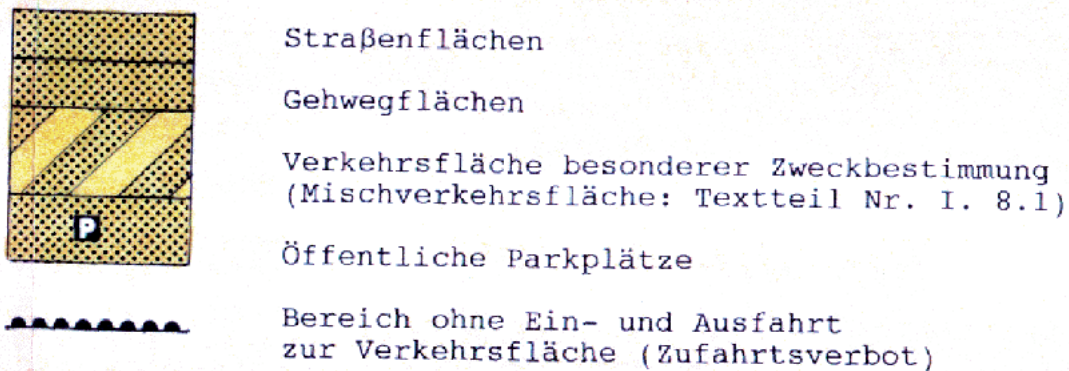
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



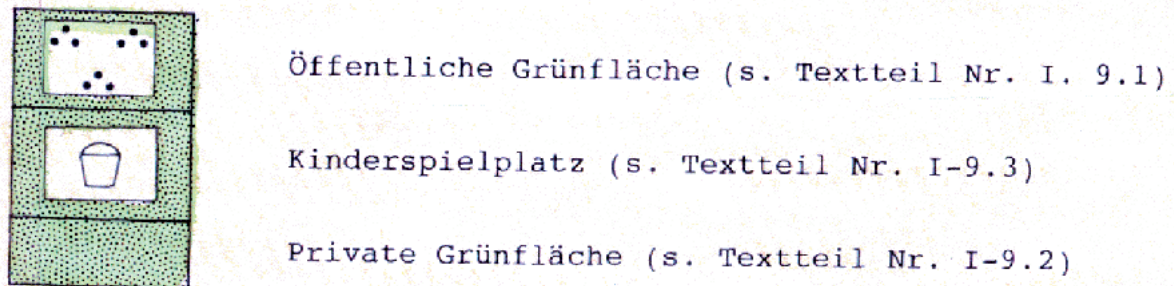
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



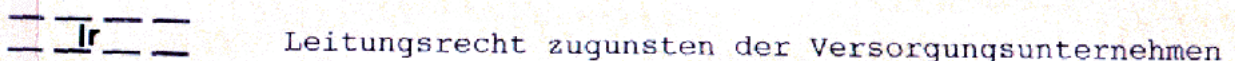
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



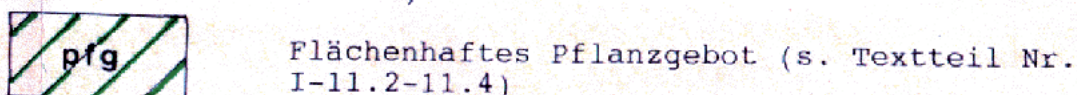
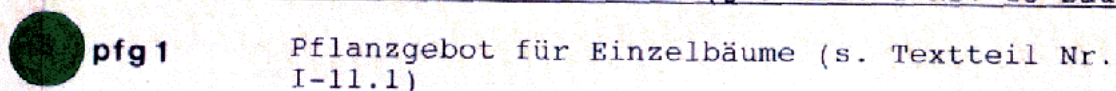
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Sammel-Container

Sonstige Festsetzungen



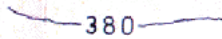
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1  
Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
(Gebäudehöhen)



Höhenschichtlinie

•382.86

örtlich gemessene Höhe

x 380.00

geplante Höhe der Verkehrsfläche

# 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 Einschrieb

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 7) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Nr. 1 - 3 zugelassen. Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der mit WA 1 bezeichnete Baugebietsteil des allgemeinen Wohngebietes wird als Fläche festgelegt, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

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

3.1 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzte Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

3.2 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl in den Gebieten WA 1 und WA 2 auf höchstens 0,8 erhöht werden.

3.3 Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). In den Baugebietsteilen WA 1 und WA 2 ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, jedoch höchstens um 0,2 der zulässigen Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 - 18 BauNVO)

Die Höhenangaben beziehen sich auf das Normalnullsystem (Neues System) und sind als Obergrenzen festgesetzt (s. Planeintrag). Die Höhenbegrenzung der Gebäude bezieht sich auf die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Zur Anpassung an die Geländeoberfläche sind Abstufungen zwischen den festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen zulässig.

Notwendige technische Aufbauten wie Entlüftungen, Kamine usw. dürfen diese festgelegte Höhe überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

entsprechend Festlegung im Lageplan.

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

6.1 Garagen sind nur unter der Geländeoberfläche als Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Flächen zugelassen.

6.2 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.3 Offene Stellplätze sind allgemein zulässig. Sie dürfen nur mit Pflaster- oder Plattenbelägen befestigt werden.

6.4 Im WA 3 bis WA 7 ist innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen eine mind. 2,50 m breite Vorgartenfläche einschließlich Hauszugang gärtnerisch anzulegen.

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

Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" mit Nebenanlagen.

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

entsprechend Planeinschrieb.

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Die ausgewiesene Fläche ist als Platz zu gestalten, der dem Anlieger- und Fußgängerverkehr, sowie als Aufenthalts-, Grün- und Spielbereich dient.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Parkanlage

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Pufferzone zum angrenzenden Talverlauf und ist als Blumenwiese anzulegen.

9.2 Private Grünflächen

Die ausgewiesene private Grünfläche ist als ökologisch-biologische Ausgleichsfläche festgelegt, als Pflanzfläche für entfallene Obstbäume und Lebensraum, insbesondere für gefährdete Kleinlebewesen.

9.3 Kinderspielplatz

Der ausgewiesene Spielplatz dient Kleinkindern und Kindern.

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Leitungsrechte dienen zum Einlegen von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsunternehmen.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebote

11.1 pfg 1 Entlang der Erschließungsstraßen sind - entsprechend der Darstellung im Lageplan - hochstämmige, mittel- und großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bäume sind mind. 3 x 3 m große offene Baumpflanzquartiere auszubilden, bzw. Baumscheiben mit 1,5 x 1,5 m durchwurzelbarer Fläche. Ausnahmsweise kann von dem ausgewiesenen Standort bis zu 2 m abgewichen werden. Bezüglich der Baumarten wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

11.2 pfg 2 Im Bereich der entlang des westlichen und nördlichen Siedlungsrandes festgesetzten Flächen ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbautem Grundstücksteil eine hochstämmige Obstbaumsorte, bzw. Wildobst oder ein mittel- bis großkroniger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bezüglich der Baumarten wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

11.3 pfg 3 Die ausgewiesene private Grünfläche ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Je 100 m<sup>2</sup> ist eine hochstämmige Obstbaumsorte, bzw. Wildobst oder ein mittel- bis großkroniger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Grünordnungsplan wird hingewiesen.

11.4 pfg 4 Die mit Tiefgaragen unterbauten Freiflächen sind mit mind. 0,6 m Erde zu überdecken und als Grünfläche anzulegen. Von den Grünflächen ist ein Anteil von 30 % mit freiwachsenden Sträuchern und Hecken zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bis zu 25 % der unterbauten Freiflächen können als befestigte oder teilbefestigte Flächen (Terrassen, Gemeinschaftsanlagen etc.) angelegt werden.

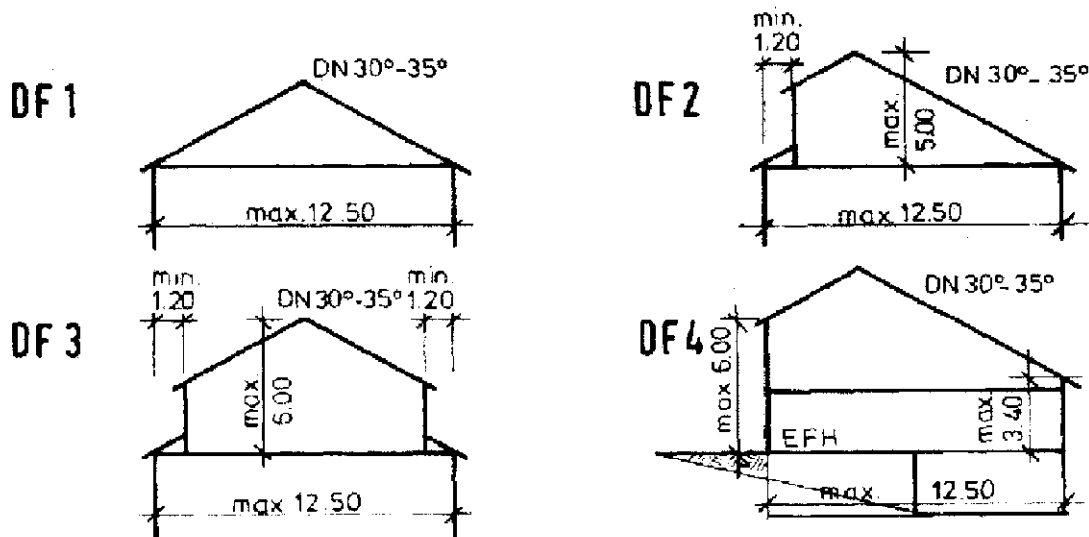
12. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)

Der durch den Erdaushub für die baulichen Anlagen anfallende Erdaushub ist jeweils auf den Grundstücken aufzuschütten. Die Aufschüttungen sind so auszuführen, daß für die benachbarten Grundstücke keine Beeinträchtigungen entstehen. Die im Lageplan festgelegten Höhen sind hierauf abgestimmt.

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

1. Dachgestaltung (§ 73 LBO)

1.1 Es sind nur die in den nachfolgenden Schemaschnitten dargestellten Dachformen mit den angegebenen Dachneigungen zugelassen.



Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich mit Flachdach zu versehen (siehe auch II. 2.2).

1.2 Dachdeckung:

In den Wohngebäuden sind als Dachdeckung nur Ziegel und Betondachsteine in rotbrauner Farbe zulässig.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.



1.3 Dachaufbauten

~~Dachaufbauten sind nur in der unter Ziff. II. 1.1 dar-  
gestellten Form zulässig. Weitergehende Aufbauten in  
Form von Gaupen sind unzulässig.  
(Technische Aufbauten sind entsprechend Ziff. 1. 3.4  
zugelassen).~~

1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sind in hellen mit Erdfarben gebro-  
chenen Tönen auszuführen. Stark reflektierende Mate-  
rialien, sowie Verkleidungen mit Asbestzement, Metal-  
len, Kunststoff o. ä. Platten sind unzulässig.  
Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind  
in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und  
Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.2 Fassaden- und Dachbegrünung

Geschlossene Wandflächen von mehr als 12 m<sup>2</sup> Fläche,  
sowie die Stirnseiten von Gebäuden - ausgenommen der  
Fensteröffnungen - sind bis zu einer Höhe von 6 m ab  
Erdanschluß zu begrünen.

Garagendächer, überdeckte Stellplätze (Carports) und  
Garagenaußenwände sind zu begrünen.

3. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Antenne zulässig.

5. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Zur Einfriedigung der Grundstücke sind nur Holzlatten-  
zäune mit senkrechten Strukturen mit einer max. Höhe  
von 0,80 m zulässig.

7. Gebäudetiefe (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Als Höchstgrenze der Gebäudetiefe sind 12,5 m festge-  
setzt. Ausnahmsweise dürfen Glasvorbauten, wie Winter-  
gärten etc. und untergeordnete Bauteile die festge-  
setzte Gebäudetiefe innerhalb der Baugrenzen über-  
schreiten.

III. Hinweise

1. Grünordnungsplan

Für die Gestaltung der Grünflächen ist der Grünordnungsplan des Büros Eppinger, Prof. Schmid und Partner vom April/Juni 1992 als Richtlinie maßgebend.

2. Bodendenkmale

Im Falle des Antreffens von archäologischen Funden ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen (§ 20 DSchG).

3. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 74 Abs. 2 LBO behandelt.

Durch Satzungsbeschluss vom 15.12.1992 geändert:



- 1.3 "Dachaufbauten sind nur in der unter Ziff. II.1.1 dargestellten Form zulässig. Weitergehende Aufbauten - ausgenommen technisch bedingter entsprechend Ziff. I.3.4 - sind unzulässig.  
Ausnahmsweise können Dachgaupen und Zwerchgiebel zugelassen werden, wenn sie nicht an der unmittelbar zur freien Landschaft angrenzenden Dachfläche liegen".

