

KREIS LEONBERG  
GEMEINDE WARMBRONN

# BEBAUUNGSPLAN KÜNZEN 2 LAGEPLAN M. 1/500

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG  
ausgelegt vom ... 6.3.72 ..... bis ... 7.4.72 .....

Auslegung bekannt gemacht am ... 25.2.72 .....  
durch ..... Mitteilungsblatt 9/72 .....

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat  
beschlossen am ... 20.4.72 .....

Gerehmigt gemäß § 11 BBauG vom ... Landratsamt Leonberg .....  
mit Erlasse vom ... 21.7.72 ..... Nr. VI/ 61221 .....

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG .. ab .. 25.9.72 .....

Gerehmigt und Auslegung bekanntgemacht am ... 22.9.72 .....  
durch ..... Mitteilungsblatt 39/72 .....

In Kraft getreten am ... 22.9.72 .....

..... Warmbronn ....., den 22.9.72 .....

# ZEICHENERKLÄRUNG

WR
WA
SO

GRZ

GFZ

II

Ⓜ

Ga

GGa

St

GSt

TGGa

Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Sondergebiet § 11 BauNVO

Grundflächenzahl z.B. 03

Geschoosflächenzahl z.B. Ⓜ

Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse (Z) zwingend

Garage

Gemeinschaftegaragen

Stellplätze

Gemeinschaftestellplätze

Tiefgarage als Gemeinschaftsanlag.

ART D. BAUL. NUTZ.  
§ 1 Abs. 1-3 BauNVO

MASS D. BAUL. NUTZ.  
§ 5 Abs. 2/1 +  
§ 9 Abs. 1/1 Buchst. a

FLÄCHEN F. GARAGEN

Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Straßenbegrenzungslinie  
Schraumbord

Fahrbahn

Öffentl. Parkfläche  
Gehweg

Flächen für Gemeinschaftenutzung  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 7 BBauG

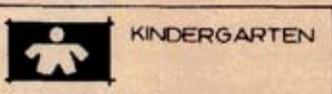
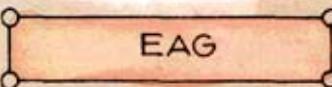
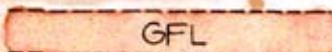
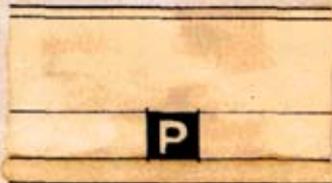
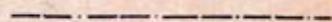
Erschließungsflächen als Gemein-  
schaftsanlagen § 9 Abs. 1 Ziff.  
13 BBauG

Kindergarten Einrichtung für den  
Gemeinbedarf

Kinderspielplatz als Gemein-  
schaftsanlage § 9 Abs. 1 Ziff. 13

GEMEINBED. -  
GRUNDSTÜCKE VERKEHRSFLÄCHEN

CHEN





OFFENTLICHER  
KINDERSPIEL-  
PLATZ

Einrichtung für den Gemeinbe-  
dorf § 5 Abs. 2 Nr. 5 § 9 Abs. 1  
Nr. 8 BBauG  
Kinderspielplatz als öffentl. Anl.

GRÜNFLA



EFH = 420.70

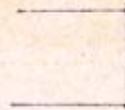


Projektierte Grundstücksgränze

Erdgeschoßfußbodenhöhe über nor-  
mal Null (nach neuem System)  
Gränze zwischen Baugrundstücken  
unterschiedlicher Nutzung oder  
unterschiedlicher Nutzungsart

Sichtflächen

Umformerstation § 9 (2) BBauG



Anpflanzung von Strauchgruppen  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

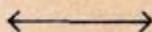
VERSORGUNGSFLÄCHE



FD

SD 20-25°

VP 20-25°



Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig  
§ 22 Abs. 2 BauNVO

Nur Einzel- <sup>und</sup> Doppelhäuser zu-  
lässig § 22 Abs. 2 BauNVO

Nur Hausgruppen zulässig  
§ 22 Abs. 2 BauNVO

Flachdach

Satteldach mit 20 ° bis 25 °  
Neigung aller Teilung

Versetztes Pultdach 20 ° bis 25 °  
Neigung aller Teilung

Firetrichtung der baulichen Anlage

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. Buchst. b BBauG + §§ 22

FÜLLSCHEMA  
DER  
NUTZUNGS-  
SCHABLONE

Art der baul. Nutzung

Zahl der  
Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Dachform

Bauweise



Gränze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 BBauG

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD  
FOLGENDES FESTGESETZT:

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:  
das BBauG, die BauNVO, die LBO sowie weiterführende Verordnungen und Erlasse

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9, Abs. 1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
  - 1.11 Art der baulichen Nutzung  
Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ~~.....~~ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden nicht zugelassen. ✓
  - 1.12 Untergeschosse  
Aufenthaltsräume im Untergeschoß sind nur zulässig, wenn sie infolge des natürlichen Geländeverlaufs § 66 Abs. 1 entsprechen. ✓  
Untergeschosse ~~südlich der Achse X-X~~ können über natürliches Gefälle nicht entwässert werden. Sofern Untergeschosse ausgeführt werden, ist anfallendes Grundwasser (Drainage) und Brauchwasser über eine Hebeanlage in den Ortskanal einzuführen.  
Rücketaugefährdet sind grundsätzlich alle Räume, deren Fußboden-Oberkante tiefer liegt als Oberkante Gelände im Bereich des Anschlusses der Entwässerungsleitung an den örtlichen Vorfluter. ✓
- 1.2. Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Offene Bauweise  
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit Grenzabstand entsprechend den Planzeichnungen zu errichten. Die Baukörperlängen ergeben sich aus den Planzeichnungen. Gebäude-längen über 49,99 m sind zulässig, soweit der Bebauungsplan das vorsieht. Grenzbauten sind zulässig, soweit dies der Bebauungsplan mit der überbaubaren Fläche vorsieht. ✓
- 1.3. Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e BBauG)  
Die Lage der Garagen ist verbindlich, soweit sie im Plan dargestellt sind. Es ist erwünscht, daß für Garagen-gruppen ein einheitlicher Typ mit einheitlichen Außenmassen verwendet wird. ✓
- 1.4 Stellplätze  
Wie im Bebauungsplan ausgewiesen. Bei Erschöpfung derselben sind Stellplätze auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, sofern sie unmittelbar von einer öffentlichen Straße erschlossen werden. ✓

1.5 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen sowie Werbeanlagen und Automaten (§ 111 LBO) sind soweit nicht anders festgelegt nicht zulässig. Werbeanlagen und Automaten sind an den dafür vorgesehenen Stellen des Erdgeschosses der Ladengruppe.

1.6 Gemeinschaftsanlage  
als Kinderspielplatz  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BBauG)

Für die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung des Spielplatzes gelten die Bestimmungen der LBO §§ 75 und folgende entsprechend. Die Eigentümer sind zur Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung verpflichtet (§ 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO).

1.7 Erschließungsweg  
als Gemeinschaftsanlage  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BBauG  
11 + 7 usw.)

Die Gemeinschaftsanlagen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht für Fahrzeuge, die bei unmittelbarer Gefahr oder zur Beseitigung eines Notfalles, belastet (Fahrrecht und zugunsten eines beschränkten Personenkreises § 9 Abs. 1, Ziffer 11). Die Erschließungsanlagen als Gemeinschaftsanlagen sind mit einem Leitungerecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Für das Rechtsverhältnis der Beteiligten untereinander ist das Masse der zulässigen baulichen Nutzung der Grundstücke entscheidend. Hiernach bewertet sich die Pflicht zur Tragung der Lasten, das sind gemeinschaftliche Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung. Es gelten die §§ 75 ff LBO.

1.8 Sichtfelder

In den Sichtfeldern sind sichtbehindernde Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung höher als 0,80 m über dem Straßenniveau nicht zugelassen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. d.  
BBauG)

Sind Erdgeschoßfußbodenhöhen festgesetzt, so sind diese einzuhalten. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen aller übrigen Geschossbauten sind mit der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen.

Jedem Baugesuch ist mindestens ein Längenschnitt, der das alte Gelände des Baugrundstückes darstellt, beizufügen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei der mehrgeschossigen Bauweise (ausgenommen eingeschossige Bauweise) nicht höher als 60 cm über dem fertiggestellten Gelände auf der Bergseite der Häuser liegen. Der eingeschossige Bereich ist ausgenommen.

1.112 Anpflanzen von Bäumen  
und Sträuchern § 9 Abs. 15  
BBauG

Das Anpflanzen von Strauchgruppen auf dem im Plan ausgewiesenen Flächen ist wie dargestellt zwingend.

2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen <sup>2</sup>  
§ 2 Abs. 1 + 2  
§ 111 Abs. 1 LBO  
Die Geschosshöhe der Vollgeschosse in Wohngebäuden darf 2,75 m nicht überschreiten mit Ausnahme des Erdgeschosses der Ladengruppe.

2.2 Einfriedungen  
§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO  
Vorgärten, im Bereich mit mehr als einem zulässigen Vollgeschos an öffentliche Verkehrsflächen angrenzend sind ohne Einfriedungen mit losen Baum- und Strauchgruppen anzulegen. Für die übrigen Einfriedungen können lebendige Hecken, weitmaschige Knotenzäune, Spanndrähte an Holzpfosten bis zu max. 0,60 m Höhe verwendet werden. Stellplatten, Beton- oder Natursteinsockel bis 0,20 m Höhe können verwendet werden.

Nicht zulässig sind: Maschendraht, Scherenzäun, Betonpfosten. ✓

Bei Gartenhofhäusern sind Mauern auf den Grundstücksgrenzen von max. 2 m Höhe zulässig. Als Grundstücksgrenzabgrenzung bei Böschungen sind Schwerkton-U-Formsteine bis zu einer Schicht in der Höhe zugelassen.

§ 12 (2)  
Bau NVO

2.3 Äußere Gestaltung und Baugestaltung  
§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
Den Bauvorlagen bei Gebäudegruppen ist eine Ansicht der Straßenseite (Wegeseite) zusammen mit den Ansichten der Nachbargebäude beizufügen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Gebäudegruppen und des gesamten Planungsgebietes sind aufeinander abzustimmen. ✓

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen  
§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind über das Maß der in der Baugenehmigung festgelegten Geländeoberfläche hinaus nicht zulässig.

2.5 Dachformen  
Zugelassen sind Flachdach, Satteldach und versetztes Pultdach wie im Plan beschrieben. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Flachdach ist eine Dachneigung bis 10 Grad aus nicht glänzendem Material zulässig. Beim Satteldach bzw. beim versetzten Pultdach zwischen 20 Grad und 25 Grad alter Teilung.

Garagen sind grundsätzlich mit einem Flachdach ohne Dachvorsprung auszuführen. Eine Überdeckung der Garagenhöfe ist zugelassen. Bei einer geschlossenen Überdeckung muß eine Rasenfläche den Abschluß bilden. Bei einer Teilüberdeckung ist an ein horizontales Rankgerüst aus Stahlbetonteilen gedacht. § 111 u. ff. LBO ✓

2.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter § 111 Abs. 1 Ziffer. 4 LBO  
§ 20 Abs. 9 AVO  
§ 64 Abs. 1 LBO  
§ 75 u. ff. LBO  
Die Müllschränke sind einheitlich aus verschließbaren Sichtbetonfertigteileboxen zu erstellen, Gemeinschaftsmüllboxenstandplätze sind anzustreben. Die Müllabfuhr erfolgt ausschließlich von der Fahrstraße. ✓

2.7 Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen  
§ 111 Abs. 4 LBO  
Sämtliche mit EAG <sup>OX</sup> ausgewiesene Flächen sind der späteren Nutzung entsprechend zu befestigen. Bei Makedambelag ist als Randeinfassung eine ca. 20 cm breite Pflastersteine vorzusehen. Auf eine einwandfreie Tagwasserbeseitigung ist zu achten. Als Gestaltungselement bei Böschungen sind Schwerkton-U-Formsteine zugelassen.

- 2.8 Kniestücke  
§ 111 Abs. 1  
Ziff. 1 LBO  
Kniestücke sind wenn nicht andere festgelegt bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Gemessen von der letzten Decke bis UK-Schwelle.
- 2.9 Gemeinschaftsanlagen  
Für zusammenhängende Gebäudegruppen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen (§ 111 Abs. 1 Ziffer 1)  
Die Gemeinde installiert und beleuchtet die mit EAG ausgewiesenen Wege, die Kosten werden umgelegt.
- 2.10 Sammelheizung  
§ 111 Abs. 2 Ziff. 3  
LBO  
Alle Gebäude sind an die Sammelheizung anzuschließen. Sofern dies nicht erwünscht ist, muß elektrisch geheizt werden (Art. 2 § 11 Abs. 2 der Gemeindeordnung).
- 3. Nachbarschaftsrecht  
§ 11 Abs. 1 Baden-Württembergisches Nachbarschaftsrecht  
Entlang der landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. 947/1, 948 und im Bereich des Feldweges ... bis zu Abhängungen, Stützmauern und Zäunen ein Streifen von 0.50 m entsprechend der vorhandenen Geländehöhe freizuhalten.

*Künzen II  
0601-6*

Anlagen

- 1. Begründung zum Bebauungsplan vom ..... 16.2.72
- 2. 4 Profilechnitte

Gefertigt: *K. B. Bertsch*  
Stuttgart, den 16. Februar 1972

Die Richtigkeit der Mehrfertigung beglaubigt  
Stuttgart, den 23.2.72  
PROFESSOR L. H. KRESSE B.  
DIPLOM. INGENIEUR KARL BERTSCH  
FREIARCHITECTEN  
BÜRO: STUTTGART - N  
ROB.-MAYER-STR. 100 · TEL. 297266

Übereinstimmung des Lageplanes mit dem Liegenschaftskataster bestätigt:  
Messungsamt:  
Leonberg, den .....

835

DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF NN UND SIND IM NEUEN SYSTEM ANGEZEIGT !!!!

DIFFERENZ ALTES ZU NEUEM SYSTEM + 0.18 m

Z.B.

ALTES SYSTEM	410.00 NN
NEUES SYSTEM	410.18 NN

F W 68 793/2

