

Die textlichen Ergänzungen sind in den Plan eingearbeitet.

**Stadt Leonberg**

**Pl.Ber. 02.02-4/2  
M 1.500**

**Bebauungsplan**

**"Schleiermacher- / Fichtestraße - 2. Änderung"**

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	01.03.2005
Zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	01.03.2005
Auslegung bekannt gemacht	am	07.04.2005
Öffentlich ausgelegt	vom 18.04.2005	bis 20.05.2005
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	21.06.2005
Bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	30.06.2005
Ausgefertigt:	Leonberg, den	22.06.2005

gez. Inge Horn  
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (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)  
zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 07.02.2005 / 21.06.2005  
Gefertigt:

Aufgestellt: gez. Morscher  
Stadtplanungsabteilung

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 1-11 BauNVO)

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

## Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO)

**HbA** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

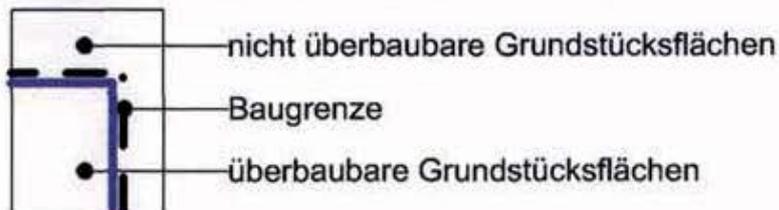
## Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

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



## Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



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



Leitungsrecht zur Führung von Versorgungsleitungen

**Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot für Hecken



Flächenhaftes Pflanzgebot



Pflanzbindung für Einzelbäume

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

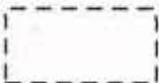
**Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)**

FD/PD Flachdach / Pultdach, Dachneigung max. 10°

**Hinweisliche Darstellungen**



bestehende Bebauung



geplante Bebauung

397,55

geplante Geländehöhen

# TEXTTEIL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

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

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

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl auf maximal GRZ = 0,6 durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

#### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN entsprechend Einschrieben im Lageplan.

HbA = Maximale Höhe baulicher Anlagen

Bei Pultdächern darf die obere Höhe des Dachs (First) die maximale HbA um 2 m überschreiten.

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

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

#### **a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise.

Eine Überschreitung der Längenbegrenzung von 50 m ist zulässig, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)**

Entsprechend Festlegungen im Lageplan.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu erstellen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Länge von max. 30 % der Länge der zugehörigen Gebäudeseite zulässig.

#### **5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

Die Gebäudehaupttrichtung ist entsprechend den Festsetzungen im Lageplan vorzunehmen.

#### **6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag im Lageplan.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Die im Lageplan mit LR bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung einer Gashochdruckleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Ab Leitungssachse gilt ein Schutzstreifen von 2 x 2 m. Die Leitungstrasse ist von Baumpflanzungen freizuhalten und darf durch Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) nicht überbaut werden.

#### **8. Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### **8.1 Pflanzgebot: Einzelbäume**

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

##### **8.2 Pflanzgebot für Hecken**

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### **8.3 Flächenhaftes Pflanzgebot**

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die textlichen Ergänzungen sind in den Plan eingearbeitet.

**Stadt Leonberg**

**Pl.Ber. 02.02-4/2**

**M 1.500**

**Bebauungsplan**

**"Schleiermacher- / Fichtestraße - 2. Änderung"**

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	01.03.2005
Zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	01.03.2005
Auslegung bekannt gemacht		am	07.04.2005
Öffentlich ausgelegt	vom 18.04.2005	bis	20.05.2005
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	21.06.2005
Bekannt gemacht und in Kraft getreten		am	30.06.2005
Ausgefertigt:	Leonberg, den		22.06.2005

gez. Inge Horn  
Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (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)  
zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 07.02.2005 / 21.06.2005  
Gefertigt:

Aufgestellt: gez. Morscher  
Stadtplanungsabteilung

#### **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.

### **III. Örtliche Bauvorschriften**

#### **III.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)**

##### **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachform siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis zu einer Neigung von 10°.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

Zur Dachbegrünung vgl. Ziffer 8.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

##### Garagen

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

##### **2. Unzulässigkeit von Aussenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Auf jedem Gebäude ist nur eine Aussenantenne zulässig.

##### **3. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

##### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### **5. Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Einhausungen, Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

#### **6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind als Hecken zulässig, ebenso als Zäune bis 1,00 m Höhe, wenn sie innerhalb einer Pflanzung geführt sind.

### **III.2 Hinweise**

#### **1. Niederschlagswasser**

Das geltende Wassergesetz ist zu beachten.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und innerhalb des Plangebiets über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

#### **2. Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.