

153

BEBAUUNGSPLAN

M. 1:500

„ALTSTADT ELTINGEN“
TEIL I

Bezugsplan: Bebauungsplan "Bergstraße" vom 13. 7. 1966

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom ..2.3.81..bis ..2.4.81...

Auslegung bekanntgemacht am : ...20.2.81.....

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am: ..3.6.81....

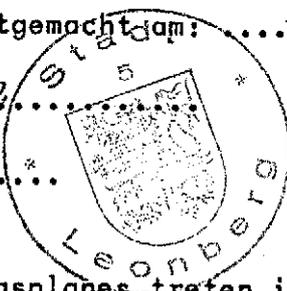
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom *Reg. Präs. Stuttgart*

mit Erlaß vom ..27.1.82... Nr. *13-22.10-03.01*.... Reg. Präs. Stuttgart

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am:19.2.1982.....

Inkrafttreten am:19.2.1982.....

Leonberg, den22.2.1982.....



[Handwritten signature]

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o.a. Bezugsplan.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1757)

Die Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21) und

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972

(Ges. Bl. S. 352) sowie

die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den

Gefertigt: 23.1.81

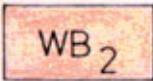
Aufgestellt:

Dezernat III

[Handwritten signature]

Zeichenerklärung:

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



Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
mit Gebietsnummer

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

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO)
- II+D 2 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoß i.S. v. § 2 (4.7.8) LBO
- Q6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Ⓜ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

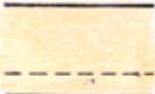
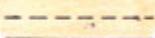
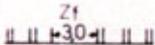
Nutzungsschablone :

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform (DF) Dachneigung (DN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG)

-  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
-  offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ⓐ abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
(siehe Textteil Ziff. 1.4)
-  Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen sowie deren Höhenlage und Anschluß der Grundstücke (§ 9 (1) II BBauG)

-  Verkehrsfläche
-  Richtlinie für die Aufteilung der Verkehrsfläche (unverbindlich)
-  Zufahrtsverbot (Ein- und Ausfahrt)
Zf = Zufahrtsmöglichkeit mit Breite
- ± 368,50 Visierbruch mit Höhenkote
Bezugshöhe NN, neues System

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



Kinderspielplatz



Parkanlage

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



Gebäudestellung (verbindliche Firstrichtung)

Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

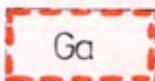


Pflanzzwang für Einzelbäume



Pflanzbindung -
Erhaltung von Einzelbäumen

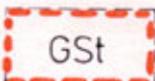
Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)



Flächen für Garagen

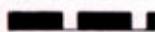


Gemeinschaftstiefgarage



Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

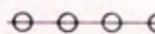
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher
Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

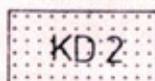


Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Fest-
setzung (Bauweise)

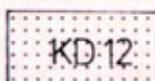


Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher
Festsetzung (Zahl der Vollgeschosse)

Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)
siehe Textteil, Ziff. 3



Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG



Kulturdenkmale gem. § 12 DSchG

textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG u. BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO
- 1.1.1 Nutzungsbeschränkungen
- 1.1.1.1 Die nach § 4a, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO)
- 1.1.1.2 In den rückwärtigen Gebäuden (ehemalige Scheunen) der Gebiete 2 und 3 sowie in den straßenabgewandten Gebäuden der Gebiete 6 und 7 sind Anlagen nach § 4 a, Abs. 2 Nr. 2 - 5 nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1(8) BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb
- 1.2.1 Ausnahmen
- 1.2.1.1 Im Gebiet 1 ist aus städtebaulichen Gründen in Anpassung an die vorhandene bauliche Struktur eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 zugelassen.
(§ 17 (7) i.V.m. § 17 (9) BauNVO).
- 1.2.1.2 Im Einzelfall können Abweichungen von der zugelassenen Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen
(§ 17 (10) BauNVO).
- 1.2.1.3 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen und- flächen können der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).
- 1.2.1.4 Als Ausnahme bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) BauNVO).
- 1.2.1.5 Als Ausnahme kann die zulässige Geschößfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch 25 v.H. der zulässigen Geschößfläche nicht überschreiten (§ 21a (5) BauNVO).
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb
- 1.3.1 Ausnahmen:
Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb
Als abweichende Bauweise werden festgesetzt:

- a1 Entlang der Carl-Schmincke-Straße (WB 2) wird einseitiger Grenzbau auf der Westgrenze festgesetzt. Im rückwärtigen (nördlichen) Gebietsteil wird geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von der Westgrenze des Grundstücks Carl-Schmincke-Straße 22 bis zum Grundstück Carl-Schmincke-Str. 16/1 festgesetzt.
- a2 geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan

1.5.1 Baulinie

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu errichten; im Einzelfall zulässig ist eine geschoßweise Verstaffelung der Obergeschosse über die gesamte Fassadenbreite, um maximal 30cm pro Geschoß, vortretend über die Baulinie (§ 23 (2) BauNVO).

1.5.2 Baugrenze

ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile bis 0,5 m über die Baugrenze vortreten (§ 23 (3) BauNVO)

- 1.5.3 Bauliche Anlagen aller Art sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme der im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen und mit Ausnahme von Anlagen nach § 7 (7) LBO (§ 23 (5) BauNVO).
Stellplätze sind allgemein zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Einhaltung der im Lageplan eingetragenen Firstrichtung ist zwingend vorgeschrieben.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den festgesetzten Stellen zulässig.
In den Gebieten 2 und 3 ist der Einbau von Garagen in die Vordergebäude entlang der Carl-Schmincke-Str. nicht zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht bindend.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

1.9.1 Pflanzzwang

An den im Lageplan ausgewiesenen Stellen sind bodenständige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

1.9.2 Pflanzbindung

An den im Lageplan ausgewiesenen Stellen sind die bestehenden Bäume dauernd zu erhalten. Ausfallende Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BBauG)

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Es gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von beidseitig 1 m Breite zum Ausgleich topographischer Unebenheiten als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen. In den Gebieten 2 und 3 sind Abgrabungen in den Hofräumen von mehr als 0,5 m unzulässig.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) 24 und § 9 (5) BBauG)

1.11.1 Kennzeichnung (§ 9 (5) BBauG)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 (von 1976) i.H.v. nachts 45 db(A) und tags 55 db(A) durch Verkehrslärm von der B 295 und den Autobahnen überschritten.

1.11.2 Bauliche Vorkehrungen

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG
i.V.m. § 111 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)

2.1.1 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer mit der im Plan gebietsweise eingetragenen Dachneigung.

Ausnahmsweise können Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen werden.

In Gebiet 2 und 3 können auf den verbindenden Gebäudeteilen zwischen Vorderhaus und Hintergebäude abweichende Dachneigungen sowie einhüftige Dächer zugelassen werden.

In den Gebieten 4 - 7 können ausnahmsweise abweichende Dachformen als Flachdachteile oder Pultdachteile oder einhüftige Dachteile zugelassen werden.

2.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in den Gebieten 1 - 4 in naturroter Ziegeldeckung, möglichst in Biberschwanzeindeckung auszuführen.

Dachgaupen sind im gleichen Material wie die umgebende Dachfläche einzudecken.

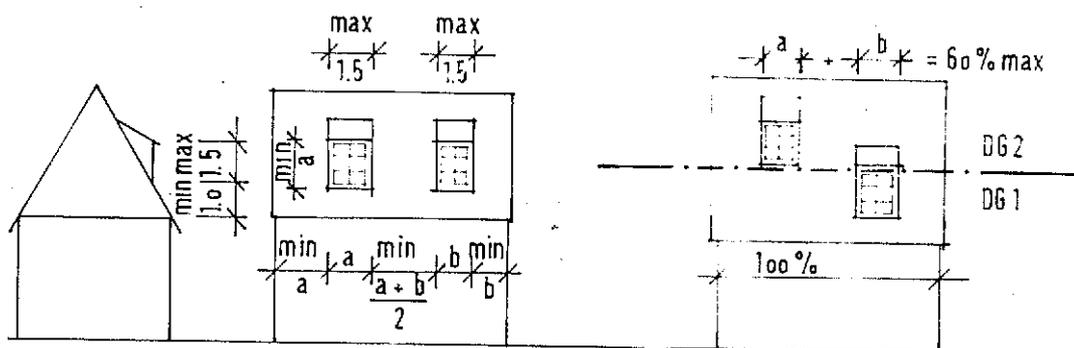
2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbalkone, Dachterrassen.

2.1.3.1 Dachgauben sind als SchlepPGAuben auszubilden.

Die Breite aller Gauben aus einem Dachgeschoß darf max. 40%, aus allen Dachgeschossen max. 60 % der Breite der zugehörigen Dachfläche betragen.

Für die Gebiete 2 und 3 gelten darüberhinaus folgende Festsetzungen:

- Die Breite einer Gaube muß geringer als die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche sein (hochrechteckiges Fensterformat).
- Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche darf max. 1,5 m betragen.
- Der Fußpunkt der senkrechten Ansichtsfläche muß mindestens 1 m über dem Schnittpunkt von Dachfläche und Außenwand liegen.
- Zwischen Ortgang und Dachgaube muß ein Abstand von mind. der Breite der Dachgaube, zwischen zwei Dachgauben von wenigstens der Hälfte des Mittels der Breite der beiden Dachgauben eingehalten werden.
- Ausnahmsweise zulässig ist eine Dachgaube von max. 2 m Breite im Bereich der Treppenerschließung der Dachgeschosse (Kopfhöhe). Mindestens zwei Fenster hochrechteckigen Formates sind in diesem Fall vorgeschrieben.



2.1.3.2 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und Terrassen sind in den Gebieten 4 - 7 allgemein zulässig. In den Gebieten 1 - 3 sind Dacheinschnitte und Loggien nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum der Carl-Schmincke-Straße her nicht einsehbar sind.

Zwischen Ortgang und Dacheinschnitt und zwischen den Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,0 m Breite vorgeschrieben.

Die Brüstungen von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und Material wie die Dachfläche auszuführen.

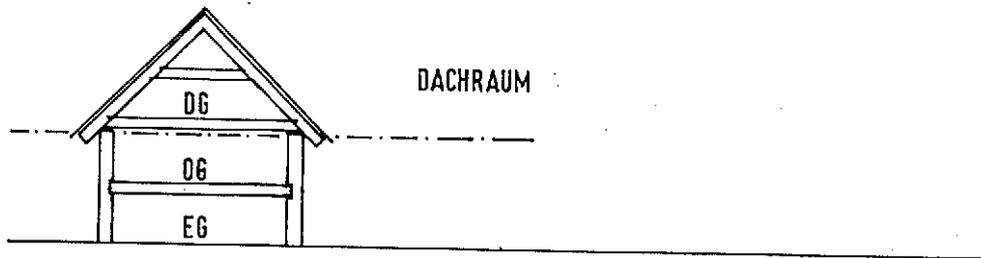
Entstehende Ansichtsflächen sind, soweit nicht verglast, mit dunkler Holzverschalung auszuführen.

2.1.3.3 Nicht zugelassen sind auskragende Balkone an Dach und Fassade sowie liegende Dachfenster von mehr als 0,5 qm Größe und mehr als zwei Stück pro Dachfläche in den Gebieten 1 - 3.

Vordächer und Markisen sind in den Gebieten 1 - 3 genehmigungspflichtig.

2.1.3.4 Gaupen und Dacheinschnitte dürfen zusammen maximal 50% der Fläche einer Dachseite auflösen.

2.1.3.5 Der Fußboden des untersten Dachgeschoßes muß im Gebiet 1 - 3 im Dachraum liegen. Der Dachraum beginnt oberhalb der Schnittlinie von Außenwand und Dachgebälk (siehe Skizze).



2.2 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1. LBO)

2.2.1 Bauliche Anlagen

2.2.1.1 Die Verkleidung der Fassaden ist unzulässig in den Gebieten 1 - 3.

Die Verwendung von metallisch-glatten und glänzenden Materialien; sowie von Kunststoffen, Materialimitaten, Asbestzement- und Kunststeinplatten und glatt geschaltem Beton ist

a) in den Gebieten 1 - 3 gänzlich

b) und in den übrigen Gebieten in flächiger Verwendung unzulässig.

2.2.1.2 Gebäude, die architektonisch eine Einheit bilden, aber in verschiedene Eigentumsanteile zerfallen, sind gestalterisch und farblich einheitlich auszubilden.

2.2.1.3 In den Gebieten 1 - 3 sind ungeteilte Fenster nicht zulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, wobei die ungeteilte Fensterfläche maximal 1 qm betragen darf.

Die Summe der Pfeilerbreiten und Wandscheiben des Erdgeschosses muß mindestens $\frac{1}{5}$ der Fassadenbreite betragen. Die jeweiligen Sockelhöhen sind zu erhalten.

2.2.1.4 In den Gebieten 1 - 3 ist die Farbgebung nach Befund einer restauratorischen Untersuchung vorzunehmen. Liegt kein Befund vor, sind zur flächigen Farbgebung gebrochene Weißtöne in bräunlicher Abtönung zu verwenden. In den Gebieten 4 - 7 sind Leuchtfarben, reinbunte Farben sowie blaue und violette Abtönungen zur flächigen Farbgebung nicht zulässig.

2.2.1.5 In den Gebieten 1 - 3 sind nur Holzklappläden zugelassen.

2.2.1.6 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind genehmigungspflichtig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

- 2.3.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Straßenfrontseite zugelassen und dürfen höchstens 30 cm über die Fassade vorstehen.
- 2.3.1.2 Unzulässig sind: Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, Schriftzüge über 45 cm Höhe.
- 2.3.1.3 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 2.3.1.4 In den Gebieten 1 - 3 sind nur hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben mit maximal 35 cm Höhe oder angeleuchtete, gestaltete Schilder, die senkrecht zur Fassade hängen (Ausleger) zulässig. Werbeanlagen sind in den Gebieten 1 - 3 genehmigungspflichtig.
- 2.3.2 In den Gebieten 1 - 3 ist die Anbringung von Automaten an den vom Straßenraum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.
- 2.3.3 Anschlüsse außerhalb der dafür bestimmten Werbeanlagen sind nicht zulässig (§ 111 (1) 5. LBO).

2.4 Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

Antennen sind im Dachraum zu installieren.
Ausnahme: bis zu einer Antenne auf dem Dach pro Gebäudekomplex zugelassen werden.

2.5 Einfriedigungen, Stützmauern

- 2.5.1 In den Gebieten 1 - 4 sind Einfriedigungen der Hofräume gegen den Straßenraum nur aus senkrechten Holzlatten mit Mindestlattenabstand von $\frac{2}{3}$ Lattenbreite und mittlerer Höhe von max. 1,20 m, Oberfläche dunkel behandelt, zulässig und zwar mindestens 1,50 m hinter die Hausfassade zurückversetzt.
- 2.5.2 Im Innenbereich des Geltungsbereiches sind als Einfriedigung gegen die öffentlichen Flächen nur Hecken bis 1,30 m Höhe event. mit voll verdecktem innenliegenden Drahtgeflecht zulässig.
- 2.5.3 Stützmauern aus glatt geschalttem Beton sind nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Mitteilung nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffener Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)
- 3.1 Als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§12 DSchG) sind in das Denkmalsbuch eingetragen die Gebäude Carl-Schmincke-Straße 12 und 22 (Vorderhaus).
Auf den Umgebungsschutz gem. § 15 (3) DSchG wird hingewiesen.
- 3.2 Als Kulturdenkmale i.S. § 2 DSchG wurden bei der Inventarisierung durch das Landesdenkmalamt eingestuft:
- | | |
|---------------------------|--|
| Hindenburgstraße 2/2 | - Fachwerkhaus |
| Carl-Schmincke-Straße 22 | - rückwärtige Fachwerkscheune |
| Carl-Schmincke-Straße 20 | - Fachwerk-Vorderhaus
- Fachwerk-Scheune
- Fachwerk-Schober in der Hofeinfahrt |
| Carl-Schmincke-Straße 14 | - Fachwerkhaus |
| Carl-Schmincke-Straße 8 | - Fachwerkhaus
- Fachwerkhaus-Scheune rückwärtig |
| Carl-Schmincke-Straße 4 | - gesamter Baubestand |
| Carl-Schmincke-Straße 2 | - Fachwerk-Vorderhaus |
| Carl-Schmincke-Straße 2 a | - rückwärtige große Scheune |
| Leonberger Straße 1 | - verputztes Fachwerkhaus |
| Leonberger Straße 1 a | - Fachwerkscheune |

Änderungen und Ergänzungen aufgrund des Genehmigungserlasses des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 27.1.1982

1. Von der Genehmigung ausgenommen wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.1.2 und 2.2.1.2 (siehe Streichung im Textteil).
2. Im Nutzungsschema des Baugebietes 3 wurde offene Bauweise nachgetragen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde die Nutzungsgrenze zwischen Parkanlage und Spielplatz nachgetragen.
4. Das im Lageplan eingetragene Zufahrtsverbot entlang der Carl-Schmincke-Straße bezieht sich auf die Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.