Stadt Leonberg 4 Pl.Ber. 08.01-10/1

Bebauungsplan M 1:500

Zwischen Ditzinger- und Weinbergstrasse
Änderung im Bereich südlich Telemannstr.

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	14.09.1993
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	14.09.1993
Auslegung bekanntgemacht		am	07.10.1993
Öffentlich ausgelegt	vom 18.10.1993	bis	17.11.1993
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	01.02.1994
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr.		vom	
bekanntgemacht und in Kraft getreten		am	24.03.1994

Ausgefertigt: Leonberg, den 02.02.1994

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 (Ge.Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 01.09.1993

Aufgestellt:

Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,5	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(0,5)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

TH max. 3,60 m über EFH	Max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) 3,60 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe
FH max. 6,50 m über EFH	Max. Firsthöhe 6,50 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe

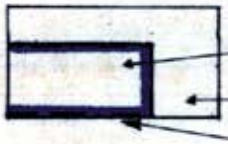
Baugebiet	Max.First-/Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St	Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenflächen

P Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafo-Station

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

Bauordnungsrechtliche Planzeichen

Grenze unterschiedlicher Festsetzung

FD Flachdach

SD Satteldach

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Es bedeuten:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 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 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

2.2 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

a) 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 Umfassungsmauern ~~ausnahmsweise~~ nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

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

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Firsthöhen
Die Firsthöhen sind als Höchstmaße von der angegebenen Bezugshöhe bis zur obersten Begrenzung der Dächer festgelegt.
FH = Firsthöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe

Traufhöhen
Die Traufhöhen sind als Höchstmaße von der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.
TH = Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Die abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise gilt dür die Erdgeschoßbereiche.
Die Satteldächer der Gebäude Telemannstraße 1 - 15 müssen zur östlichen Hauptgebäudewand, die der Gebäude Telemannstraße 17 + 19 zur nördlichen Hauptgebäudewand einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Die Satteldächer können auf der gegenüberliegenden Seite ohne notwendigen Abstand errrichtet werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1.1 Dachform, Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dachform gelten die entsprechenden Planeinschriebe in der jeweiligen Nutzungsschablone.
Die Dacheindeckung ist in gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Mauerwerksmaterial sind hell- mittelbraune Stoffe vorgeschrieben. Innerhalb einer Hausgruppe ist die äußere Gestaltung einheitlich auszuführen.

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

3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedigungen zulässig:
a) Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun; Höhe max. 0,80 m über Gelände.
b) dunkel imprägnierte Holzzäune mit waagerechten oder senkrechten Strukturen; Höhe max. 0,80 m über Gelände, Sockelmauern bis 0,30 m sind zulässig.

3.2 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen können innerhalb der Hausgruppen bis zur südlichen Grundstücksgrenze Sicht- und Lärmschutzmauern mit einer Höhe von 1,80 - 2,30 m errichtet werden. Entlang der Südgrenze können Hecken von mind. 1,00 m, max. 2,00 m Höhe angelegt werden.

3.3 Die Errichtung von Wänden und Hecken auf Grundstücksgrenzen sind nur auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Nachbarn möglich, sofern die Höhen die Werte der §§ 11 und 13 NRG überschreiten.