

Stadt Leonberg

L<sup>1</sup>

Pl.Ber. 08.02-12

# Bebauungsplan

M. 1 : 250

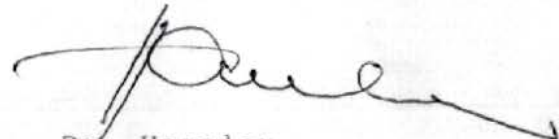
## LACHENTOR-, WETTEGARTEN-, PFORZHEIMER STRASSE

### Verfahrensvermerke:

|  |   |
|--|---|
| Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen                                    | am...15.09.1982.....                        |
| Zur öffentl. Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen                            | am...05.03.1986.....                        |
| Auslegung bekanntgemacht   | am...14.03.1986.....                        |
| öffentl. ausgelegt   | von...24.03.1986..... bis...24.04.1986..... |
| Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen                              | am...04.06.1986.....                        |
| Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 01.08.1986 | Nr 13-251-2210-08.02...<br>Leonberg         |
| Genehmigung bekanntgemacht und Inkraftgetreten                                       | am...15.08.1986.....                        |

Ausgefertigt:

Leonberg, den 20.08.1986.....



Dr. Hassler  
Bürgermeister

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

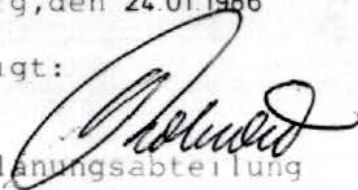
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Bundesbaugesetz ( BBauG ) vom 6.7.1979 (BGB1 I S. 949)  
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGB1 I S. 1757)  
Die Blanzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGB1 I S.833)  
Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28.11.1983  
Ge. B1.S.770 )

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 24.01.1986

Gefertigt:



Stadtplanungsabteilung

# Zeichenerklärung:

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

WA<sub>2</sub>

Allgemeines Wohngebiet mit Gebietsnummer (§ 4 BauNVO)

WB<sub>3</sub>

Besonderes Wohngebiet mit Gebietsnummer (§ 4a BauNVO)

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

0,5

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

## Nutzungsschablone

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Baugebiet        | min.<br>TH = Traufhöhe max. |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl         |
| Bauweise         | Dachform, Dachneigung       |

SD Satteldach

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

O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Q abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
(siehe Textteil Ziff. I, 2.1)

— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

↔ Gebäudestellung (verbindliche Firstrichtung)

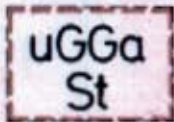
## Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)



Fläche für den Gemeinbedarf

**F**

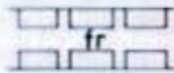
## Feuerwehr

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

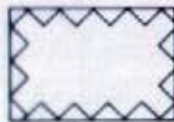
unterirdische Gemeinschaftsgaragen  
Stellplätze



Private Spiel- und Freiflächen über uGGa

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Fahrrecht

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Sichtfläche



Ein- und Ausfahrten



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten



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



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



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Fest-  
setzung der Firstrichtung

x 385,56 bestehende Höhen, Bezugshöhe NN

# textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)
  1. Bauliche Nutzung
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO  
Besondere Wohngebiete (WB) nach § 4 a BauNVO  
mit nachfolgenden Nutzungsbeschränkungen

      - 1.1.1 Die nach § 4 a (3) und 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).
    - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

      - 1.2.1 Die zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu 25 % der zulässigen Geschoßfläche erhöht werden.
      - 1.2.2 Im Einzelfall können in WB 3, 4, 5 Ausnahmen von der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
    - 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 17 (4) und § 18 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
  2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

    - 2.1 Abweichend Bauweise, d. h., geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sofern die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert (z. B. Traufgasse, Traufwinkel (§ 22 (4) BauNVO)).
  3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan

    - 3.1 Baugrenze

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis 0,50 m für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.
  4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Bei geneigten Dächern ist die eingetragene Firstrichtung verbindlich.
  5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf im WA 2 und WB 5 die natürliche Geländehöhe nicht mehr als 0,75 m überschreiten (bergseitig gemessen). Die max. Traufhöhe darf im gesamten Bebauungsplangebiet 6,0 m bzw. 10 m über festgelegtem Gelände betragen. Die maximale Traufhöhe zum festgelegten Gelände ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Fahrrecht (fr) gilt zugunsten der Feuerwehr und Gebäude Lachentorstraße 13.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

1.2 Dachneigung

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist im gesamten Planbereich in braun-roter Ziegeldeckung auszuführen.

Die Eindeckung von Dachgauben ist entsprechend der Dacheindeckung des Baukörpers vorzunehmen.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 40° und als Schleppgauben bis zu einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge und einer max. Höhe der senkrechten Ansichtsflächen von 1,50 m zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten aus einem Dachgeschoß darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Fußpunkt der senkrechten Ansichtsfläche muß mind. 1,00 m über dem Schnittpunkt von Dachfläche und Außenwand liegen. Nutzungsbedingte Aufbauten für Treppenhäuser können als Ausnahmen auch bei Dachneigungen unter 40° zugelassen werden.

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und Terrassen sind allgemein zulässig. Sie dürfen eine Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Brüstungen von Dachloggien sind um mind. 1,00 m gegenüber dem Hausgrund zurückzusetzen und die verbleibende Dachfläche ist in gleicher Neigung und Material wie das übrige Dach auszuführen.

Der Abstand der Gauben bzw. Dacheinschnitte vom Ortgang muß mind. 1,50 m, zwischen zwei Gauben bzw. Dacheinschnitten mind. 1,00 m betragen.

1.5 Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind allgemein zulässig, wenn sie 1/3 der Gebäudelängen bzw. Gebäudebreiten nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung (§ 73 LBO)

2.1 Bauliche Anlagen

2.1.1 Die Fassaden müssen so gebildet sein, daß sie als geschlossene Einheit erscheinen. 2

2.1.2 In den WA- und WB - Gebieten ist die Verkleidung der baulichen Anlagen mit metallisch glatten oder glänzenden Materialien, Asbestzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten unzulässig.

2.1.3 Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Es sind nur Erdfarben oder mit Erdfarben gebrochene Weißtöne zulässig. 2

2.1.4 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und Fassaden sind genehmigungspflichtig.

3. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 LBO)

3.1.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stätte eigener Leistung zulässig.

3.1.2 Unzulässig sind: Großflächenwerbung über 1 m<sup>2</sup> Größe, Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, Schriftzüge über 40 cm Höhe.

3.1.3 Zulässig sind: Hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben mit max. 40 cm Höhe oder angeleuchtete, gestaltete Schilder, die senkrecht zur Fassade hängen (Ausleger).

4. Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Pro Haus bzw. Hausgruppe ist max. 1 Antenne zulässig.

5. Stromversorgung (§ 73 (1) 4 LBO)

Die Stromversorgungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.