

19
STADT LEONBERG

2u AS 71/75
3u 1035/87
PLANBER. 03.07-2

BEBAUUNGSPLAN EZACH, TEIL I M. 1:500 VGH AS 29

VERFAHRENSVERMERKE:

ALS ENTWURF GEMÄSS §2 ABS. 6 BBauG AUSGELEGT VOM ... 20.9.76 ... BIS ... 20.10.76
AUSLEGUNG BEKANNTGEMACHT AM ... 10.9.76

ALS SATZUNG GEMÄSS §10 BBauG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 2.12.1976

GENEHMIGT GEMÄSS §11 BBauG VOM ~~23.6.1960 / 18.6.76~~ Reg. Prä. Stuttg.

MIT ERlass VOM 21.2.77 ... NR. 13-2210-03.07-Leonberg

AUSGELEGT GEMÄSS §12 BBauG VOM ... BIS ...

GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG BEKANNTGEMACHT AM 7.4.77

INKRAFTGETRETEN AM 7.4.77

LEONBERG, DEN 18.4.77

MIT INKRAFTTRETEN DIESER BEBAUUNGSPLANES TRETEN IM GELTUNGSBEREICH ALLE BISHERIGEN VORSCHRIFTEN AUSSER KRAFT.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BUNDESBAUGESETZ (BBauG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBI. I S. 341),
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 26. NOVEMBER 1968 (BGBI. I S. 1233),
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) VOM 19. JANUAR 1965 (BGBI. I S. 21) UND
DIE LANDESBauORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) VOM 20. JUNI 1972
(Ges.BI. S. 352) SOWIE

DIE JEWEILIGEN ERGÄNZENDEN RECHTSVERORDNUNGEN UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN.

GEFERTIGT IM AUFTRAG
DER STADT LEONBERG:
STUTTGART, DEN 24. AUG. 1976

AUFGESTELLT:
LEONBERG, DEN 24. AUG. 1976

KILPPER + PARTNER
ARCHITEKTEN BDA
STADTPLANER SRL
WIELANDSTRASSE 14
7000 STUTTGART 1

GRUNDLAGENPLAN UND
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG:
GEWIBAU AG
BERLINER STR. 40
7250 LEONBERG



DEKERNAT III

TECHN. BEIGEORDNETER

BVerwG 4 O 188.88

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

WA₄

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO) MIT GEBIETSNUMMER

GEE₃

- EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE (§ 8 (4) BauNVO) MIT GEBIETSNUMMER

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1. a) BBauG)

II

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 17 (4) BauNVO)

(II)

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND) (§ 17 (4) BauNVO)

S

- STAFFELDACHGESCHOSS, ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHNEN (§ 18 BauNVO)

0,4

- GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

(0,7)

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 (1) 1. b) BBauG)

O

- OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)

△

- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

△

- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

△

- OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

a

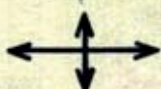
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 1. b) BBauG)

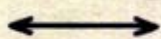
■

- BAUGRENZEN (§ 23 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1. b) BBauG)



- RICHTUNGSPFEILE



- FIRSTRICHTUNG



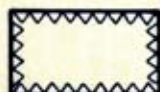
- STELLPLATZE
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
- GARAGEN
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- UNTERIRDISCHE GEMEINSCHAFTSGARAGEN

BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 1. f) BBauG)



- SCHULE
- KINDERGARTEN

GRUNDSTÜCKE, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG

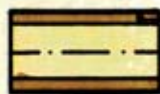


- SICHTFELDER

** SICHTFELDER LAUT
HINWEIS VOM 21.2.77
REG. PRÄS. ERGÄNZT
8.12.77 Sonntag*

(§ 9 (1) 2. BBauG)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3. BBauG), DIE AUFTEILUNG IST UNVER-
BINDLICH



- GEHWEGFLÄCHEN
- FAHRBAHNFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN



- PARKPLATZE



VERKEHRSGRÜN, BESTAND-
TEIL DER VERKEHRSANLAGEN

HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 4. BBauG)

VB434,12 - HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN



- ZUFAHRTSVERBOT (EIN- UND AUSFAHRT)

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 5. BBauG)



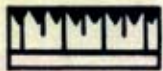
- UMFORMERSTATION

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 8. BBauG)



- PARKANLAGEN
- SPORTPLATZE
- BOLZPLATZE
- SPIELPLATZE

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 9. BBauG)



- GEPL. STRASSENBÜSCHUNG (ABGRABUNG)



AUFSCHÜTTUNG
(ERDWALL)



- GEPL. STRASSENBÜSCHUNG (AUFSCHÜTTUNG)

MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 11. BBauG)



lr = LEITUNGSRECHT, gr = GEHRECHT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN



- FLÄCHENHAFTE BAUM- UND STRAUCH-
PFLANZUNG

(§ 9 (1) 15. UND 16. BBauG)



- EINZELBÄUME

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 (5) BBauG)



- ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (ART UND MASS)
(§ 16 (4) BauNVO)



- ABGRENZUNGEN SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

DF

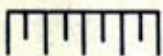
- DACHFORM (SIEHE TEXTTEIL)



- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (UNVERBINDLICH)

410

- HÖHENSCHICHTLINIEN DES BESTEHENDEN GELÄNDES, BEZUGSHÖHE NN



- BESTEHENDE BÜSCHUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO).

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind zulässig (§ 8 (4) BauNVO):
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) 1. BauNVO) sind allgemein zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann im Einzelfall in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 10 und GEE 1-3 ein nach § 2 (8) 2. LBO als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß gemäß § 17 (5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2.2 Bei Zahl der Vollgeschoße Z + S gilt: Die Gebäude können - über die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße hinaus - mit einem als Vollgeschoß anzurechnenden Staffeldachgeschoß errichtet werden (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 (8) 1. LBO).

2.3 Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) 12. BBauG hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).

3. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Als abweichende Bauweisen werden festgesetzt:

a 1/1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist Grenzbau an der Nordgrenze zwingend. An der Südgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 6,00 m einzuhalten; dieser Grenzabstand kann - soweit die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschritten wird - mit eingeschossigen Gebäuden (Zwischenbauten) geschlossen werden.
Werden die Zwischenbauten nicht auf der Südgrenze erstellt, so ist dort ein Grenzabstand nach der LBO einzuhalten.

a 1/2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist Grenzbau an der Ostgrenze zwingend. An der Westgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 6,00 m einzuhalten; dieser Grenzabstand kann - soweit die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschritten wird - mit eingeschossigen Gebäuden (Zwischenbauten) geschlossen werden.
Werden die Zwischenbauten nicht auf der Westgrenze erstellt, so ist dort ein Grenzabstand nach der LBO einzuhalten.

a 2 Gartenhofhäuser im Sinne von § 17 (2) BauNVO.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist Grenzbau zulässig; wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Grenzabstände nach der LBO einzuhalten.
Wird nicht auf die Ostgrenze gebaut, so ist dort eine Sichtschutzwand mit 1,8 - 2,3 m Höhe zu errichten. Im übrigen ist der Einblick in die Gartenhöfe durch Sichtschutzmaßnahmen zu verhindern.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. b) BBauG)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die vorwiegende Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen parallel oder senkrecht zur Nord-Süd-Richtung, im Gewerbegebiet parallel zu den Richtungspfeilen anzuordnen.

Bei geneigten Dächern ist die eingetragene Firstrichtung verbindlich.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. d) BBauG i.V. mit § 13 (3) LBO und § 15 LBO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 30 cm überschreiten (bergseits gemessen).

Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Bauvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen. Erdauffüllungen zur Anhebung der Erdgeschoßfußbodenhöhe sind ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde unzulässig.

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2. BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 80 cm Höhe, gemessen über der Fahrbahn, freizuhalten.

7. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 (1) 9. BBauG)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Soweit durch die Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt daher ein, die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) begleitender, 2 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Soweit die Böschungsbreite (horizontale Entfernung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Schnittpunkt der Böschung mit dem bestehenden Gelände) 2 m übersteigt, können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten zur Verkürzung der Straßenböschung Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind und die nicht höher als 1,0 m sein dürfen. Im übrigen sind Fußmauern nicht zugelassen.

Wegen der Beschränkungen bei Sichtfeldern siehe I.6.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11. BBauG)

8.1 Die Grünfläche im Bereich der jetzigen Ezachstraße (VW 11/1) ist mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die nutzbare Breite muß für Geh- und Radweg zusammen mindestens 2,5 m betragen.
Der Geh- und Radweg darf die Nordgrenze der jetzigen Ezachstraße (VW 11/1) nicht überschreiten.

8.2 Die im Lageplan mit 1r1 bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Neckarwerke AG belastet, nach Maßgabe der technischen Bestimmungen und können mit Garagen oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden.

8.3 Die im Lageplan mit 1r2 bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Leonberg belastet, nach Maßgabe der technischen Bestimmungen und können mit Garagen oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15. BBauG)

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 16. BBauG)

Entsprechend dem Planeintrag sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die im Plan eingetragenen Standorte für Einzelbäume dienen als Richtlinie; Abstand der Einzelbäume: 7-14 m.

10. Kennzeichnung von Flächen (§ 9 (3) BBauG)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt Einwirkungen durch Verkehrslärm und wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind (siehe Hinweis).

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (LBO)

1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 111 (1) 1. LBO) und Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8. LBO)

1.1 Dachform 1a (DF 1a): Zulässig sind:

Pult- oder Satteldächer (auch versetzte oder einhüftige Satteldächer) mit einer Dachneigung von 20-30 Grad, Firsthöhe höchstens 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten sind nicht zugelassen (siehe Schemaschnitte).

Beim Pultdach kann die der Hauptdachneigung gegenüberliegende Seite ebenfalls geneigt werden, jedoch nicht flacher als 60 Grad (s. Schemaschnitte). Bei freistehenden Garagen oder bei Garagen, die nicht in das geneigte Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, ist das Flachdach zwingend vorgeschrieben.

Dachform 1b (DF 1b): Zulässig sind:

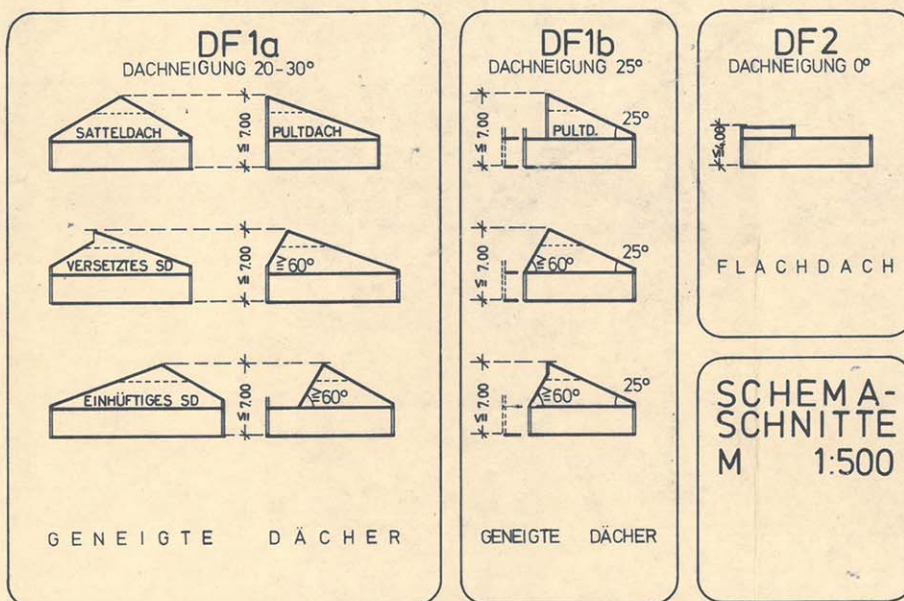
Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad, Firsthöhe höchstens 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses. Dachaufbauten sind nicht zugelassen (s. Schemaschnitte).

Die der Hauptdachneigung gegenüberliegende Seite kann ebenfalls geneigt werden, jedoch nicht flacher als 60 Grad (siehe Schemaschnitte). Bei freistehenden Garagen oder bei Garagen, die nicht in das geneigte Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, ist das Flachdach zwingend vorgeschrieben.

Dachform 2 (DF 2): Zulässig sind:

Flachdächer (Dachneigung 0 Grad) mit allseits horizontal umlaufender Traufe, auch bei Garagen. Die Oberkante Dachabschluß darf nicht mehr als 4,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses liegen (s. Schemaschnitte).

1.2 Die Dachdeckung ist in gedeckten, mittleren bis dunklen Farbtönen auszuführen. Beim Flachdach ist das Kiesschüttdach oder eine Bepflanzung vorgeschrieben.



2. Freileitungen (§ 111 (1) 4. LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 111 (1) 6. LBO)

3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- Hecken (Höhe max. 0,80 m über Gelände),
- dunkel imprägnierte Holzzäune mit waagrechten oder senkrechten Strukturen (Höhe max. 0,80 m über Gelände),
- Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Wohnhöfen mit einer Höhe von 1,80 - 2,30 m (gemessen ab OK öffentlicher Verkehrsfläche) als Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem Holz mit waagrechten oder senkrechten Strukturen. Dabei ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten.
Diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen entlang einer Grundstücksseite 8 m und insgesamt 14 m nicht überschreiten. Diese Längenbeschränkung gilt nicht bei Gartenhofhäusern im Sinne von § 17 (2) BauNVO,
- Stützmauern soweit nach I.7. erforderlich, in Sichtbeton (unverputzt, ungestrichen, kein Waschbeton) oder als Holzpalisaden.

Wegen der Beschränkungen bei Sichtfeldern siehe I.6.

3.2 Einfriedigungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bei Reihenhäusern können nur als Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun (Höhe max. 0,80 m) ausgeführt werden. Außerdem sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von 1,80 - 2,30 m zugelassen, die eine Länge von 4,0 m ab Hausgrund nicht überschreiten dürfen.

3.3 Die Stellplatzflächen sowie die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht mit Schwarzdecken versehen (asphaltiert) werden; Beläge aus Betonverbundsteinen oder Rasensteinen werden empfohlen.

4. Außenantennen (§ 111 (1) 3. LBO)

Die Anlage von Außenantennen ist unzulässig.

5. Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen (§ 111 (2) 3. LBO)

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen folgende Stoffe als Heizmaterial nicht verwendet werden:

Alle Arten von Papier, Holz, Kohle und Koks.

III. Hinweis

Lärmschutz

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Planungsrichtpegel nach DIN 18 005 überschritten.

Durch die Anlage von Lärmschutzeinrichtungen (Erdwälle) entlang der BAB nach Karlsruhe (siehe Bebauungsplan "Ezach, Vorfläche") sowie entlang der Straße 1 (siehe Planeintrag) wird jedoch erreicht, daß die zu erwartende Lärmeinwirkung den Wert von 50 dB (A) (nachts) nicht überschreitet.

Darüber hinaus sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsinmissionen zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mindestens 10 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tabelle 4 der Vornorm DIN 18 005 dauernd gewährleistet ist.

Auf das Lärmgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller-BBM wird hingewiesen.