

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 07.01-8/1

Bebauungsplan

M 1:500

"Südlich der Höfinger Straße,

Änderung im Bereich Höfinger-/Schießrainstr."

Verfahrensvermerke **Bezugsplan: B-Plan "Südlich der Höfinger Str."**
inkr. 14.01.83

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 16.03.1993

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen

am 22.09.1993

Auslegung bekanntgemacht

am 07.10.1993

Öffentlich ausgelegt vom 18.10.1993

bis 19.11.1993

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 01.02.1994

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. _____

vom _____

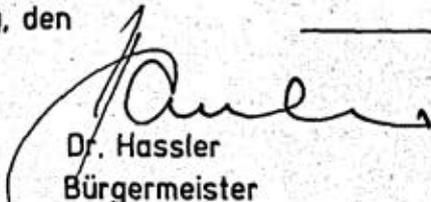
bekanntgemacht und in Kraft getreten

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)

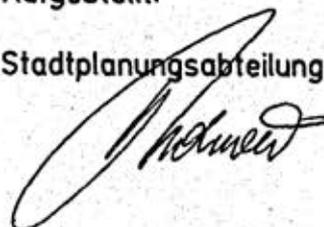
Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 01.09.1993

Aufgestellt:

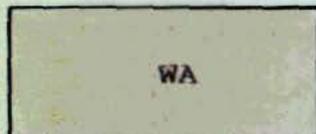
Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung



Zeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

TH

Traufhöhe

FH

Firsthöhe

Baugebiet	-----
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

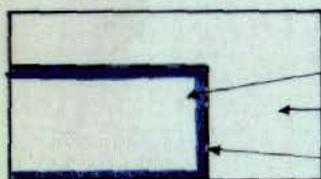
Füllschema der Nutzungsschablone

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

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

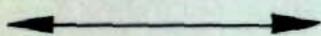


überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

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



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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



- Straßenfläche
- Gehwegfläche oder Rad- u. Fußweg
- Öffentliche Parkplätze

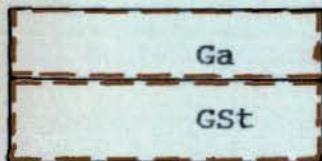


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche



Einfahrtbereich

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Garagen

Gemeinschaftsstellplätze (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

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



Pflanzgebot für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung der Art und des Maßes (GRZ, GFZ) der baulichen Nutzung

Sonstige Festsetzungen

SD

Dachform

DN 47° - 52°

Dachneigung 47° - 52°

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO,)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
 1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO,)
 - 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (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 daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
 - 2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - 2.2 Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ~~ausnahmsweise~~ nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
 - 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
 - 2.2.3 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch 25 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreiten (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und Abs. 3, § 18 BauNVO)

- 2.4.1 Firsthöhen = FH
Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z. B. First) der Satteldächer und geneigten Dachflächen.
- FH = Firsthöhen über dem Straßenniveau.
- 2.4.2 Traufhöhen = TH
Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptkörpers mit der Dachhaut festgelegt:
- TH = Traufhöhe über dem Straßenniveau.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:
- 3.1 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
entsprechend Festlegung im Lageplan
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze kann bis max. 0,50 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) ist verbindlich.
6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO)
- Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders festgelegten Flächen zulässig.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn die Garagendecke mit Erde aufgefüllt und begrünt ist (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Die Gemeinschaftsstellplätze werden dem westlichen Grundstück, Flurstück 549/1 zugeordnet.

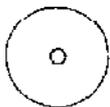
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, in der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1) durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.

Beim Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden sind besondere bauliche Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) gegen Verkehrslärm zu treffen, so daß der Innenschallpegel für Schlafräume von 35 db(A), für Wohnräume von 40 db(A) und für Arbeitsräume bei überwiegend geistigen Tätigkeiten von 55 db(A) nicht überschritten wird (siehe z. B. VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sowie § 15 Arbeitsstättenverordnung).

9. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume



Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird verwiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind nur Satteldächer mit der im Plan eingetragenen Dachneigung. Ausnahmsweise können untergeordnete Dachflächen mit einer anderen Dachneigung zugelassen werden.

Ausnahmsweise können bei Garagen begrünte Flachdächer zugelassen werden.

1.2 Dachdeckung

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in den Farben naturrot und rotbraun zugelassen. Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

Die Dachdeckung von Dachgauben ist entsprechend der Dachdeckung des Hauptdaches auszuführen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- ihre Breiten dürfen in der Summe höchstens die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen;
- zwischen ihnen muß jeweils mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben und
- ihr Abstand von der Giebelseite (Ortgang) - gemessen ab Dachüberstand - muß mindestens 1,5 m betragen.

Zwerchgiebel sind zugelassen.

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

2.1 Fassadengestaltung

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit polierten oder glänzenden Materialien (wie z.B. Kunststoff, Glas, glasierte Keramik, engobiierte Spaltklinker) ist unzulässig.

2.2 Farbgestaltung

Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Die Farbgebung hat in gedeckten Farben

(Erdfarbe) zu erfolgen. Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Sie sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen.

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

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, wobei keine Metall-, Kunststoff- und Maschendrahtzäune zugelassen sind.

Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Natursteinmauern herzustellen. Stützmauern sind generell genehmigungspflichtig.

Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

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.

Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Grundungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.