

Bebauungsplan

PFAD II

Bezugspläne:

Bebauungsplan Bochtel gen. Landratsamt Leonberg vom 21.12.1956
Bebauungsplan Pfad II gen. Landratsamt Leonberg vom 13.08.1963

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen am 01.04.1981 / 25.11.1987
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen am 25.11.1987
Auslegung bekanntgemacht am 03.12.1987
Öffentlich ausgelegt vom 14.12.1987 bis 14.01.1988
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 21.12.1988
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-257- vom 05.04.1989
Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten am 08.06.89
Beitrittsbeschluss des Gemeinderates vom 31.05.89
Ausgefertigt: Leonberg, den 22.12.1988

Dr. Hassler
Dr. Hassler
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBI I S. 833)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Städtebauliche
Bearbeitung:

Vermessungstechnische
Bearbeitung:

Aufgestellt: 11.10.1987 / 25.11.1987

BÜRO FÜR STADTEBAU
UND OBJEKTPLANUNG
WEIß ARCHITECTEN

Meile+Zoll

BERKHEIMER STR. 38
7300 ESSLINGEN/N
TELEFON 0711/38951-53



Hils und Schurer
Ingenieurbüro
für Vermessungswesen

Vaihinger Markt 12 · 7000 Stuttgart 80 · T. 0711/736017

Stadtplanungsabteilung

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

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. 1.1)

GEE

Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. 1.2)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. 1.3)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
(Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone)

1,4

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,7

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

TH

Traufhöhe

FH

Firsthöhe

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

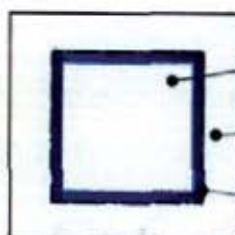
O

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Q

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

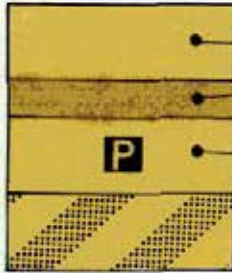
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Gebäudestellung oder Firstrichtung

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



Verkehrsflächen:

• Straßenfläche

• Gehwegfläche

• Öffentliche Parkplätze

• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Sichtfläche (Sichtfeld) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Bereich für Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht

Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



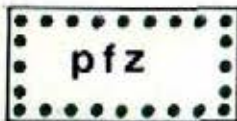
Trafostation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

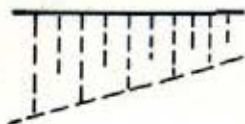


Festlegung von Einzelbäumen

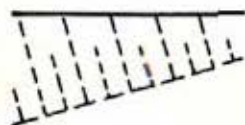
Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)



Aufschüttungen (Geländemodellierung)



Aufschüttung



Abgrabung

zur Herstellung des
Straßenkörpers

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans

Abgrenzungen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

××××× Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
z.B. Höhenfestsetzungen der Gebäude oder
Gebäudestellung

Festsetzungen der äußeren Gestaltung (§ 73 LB0)

SD	Satteldach
FD	Flachdach
DN	Dachneigung

Nachrichtliche Hinweise

----- geplante unverbindliche Grundstücksgrenzen

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugebiet	Höhenfestlegungen
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
Bauweise	Dachform

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

1.1 Mischgebiet (Mi) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (Mi) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Gewerbebetriebe i.S. von § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Die Gewerbebetriebe und gewerblichen Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes und Fachmärkte (SB-Märkte) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

b) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zugelassen werden. Jedoch dürfen pro Gewerbegrundstück max. 2 Wohnungen erstellt werden, wobei die Geschoßfläche der Wohnnutzung kleiner als die Geschoßfläche der gewerblichen Nutzung sein muß. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.31 Im Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe i. S. von § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit folgender Einschränkung zulässig:

a) Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes und Fachmärkte (SB-Märkte) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

~~b) Abfallbeseitigungsanlagen und Sonderabfallzwischenlager sind nicht zulässig (§ 1, Abs. 9 BauNVO)~~

1.32 Im Gewerbegebiet (GE) können ausnahmsweise Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen werden. Jedoch dürfen pro Gewerbegrundstück max. 2 Wohnungen erstellt werden, wobei die Geschoßfläche der Wohnnutzung keiner als die Geschoßfläche der gewerblichen Nutzung sein muß.



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

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 0,1 zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

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

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

entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne
Beschränkung der Gebäudelänge

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis maximal 1,0 m zugelassen werden.

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

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist einzuhalten.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,8 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Festlegung der maximalen First- und Traufhöhe entsprechend Plan-einschrieb (Nutzungsschablone).

Die zulässigen Höhenbegrenzungen beziehen sich auf die festge-
legte Geländeoberfläche.

Die maximale Traufhöhe wird vom festgelegten Gelände wie folgt
ermittelt:

- a) Bei Satteldächer bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit
der Dachhaut
- b) Bei Flachdächer bis Oberkante Dach ,
(bei abweichenden Dachformen entsprechend)

Ausnahmsweise können von den festgelegten Höhenbegrenzungen
folgende Abweichungen zugelassen werden:

- a) zur Anordnung einer Attika und zur Herstellung einer Dachbe-
grünung um max. 0,50 m
- b) für notwendige technische Einrichtungen
(u. a. Treppenanlagen, Maschinenräume, Be- und Entlüftungs-
anlagen) um max. 3,50 m

Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Baugenehmigungs-
verfahren. Den Baugenehmigungsunterlagen sind beglaubigte Gelände-
profile beizufügen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB)

Die entsprechend im Lageplan dargestellten Flächen sind wie
folgt zu nutzen:

a) Mischverkehrsfläche im Bereich der Pfadstraße

Die Verkehrsfläche dient sowohl dem Fahrverkehr für die An-
lieger als auch dem Fußgänger- und Radverkehr.
Besondere gestalterische Maßnahmen und Möblierungen im Zusam-
menhang mit dem Nutzungszweck sind zulässig.

b) Rad- und Fußwegverbindung zwischen Graf-Leutrum-Straße und
Röntgenstraße

Die Fläche dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr.

c) Feldwege

Die Flächen dienen ausschließlich dem landwirtschaftlichen
Verkehr. Es handelt sich hierbei nicht um Erschließungsan-
lagen im Sinne von § 127 BauGB.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Osten des Bebauungsplangebietes festgesetzten öffentlichen Grünstreifen dienen der Ortsrandgestaltung gegenüber der Feldlage. Für diese öffentlichen Grünflächen sind besondere Pflanzgebote festgesetzt (siehe Nr. 11.1 - pfz 3 des Textteiles).

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte für die Allgemeinheit oder den Versorgungsträger dienen zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

11.1 Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

pfz 1 = Pflanzzwang für Einzelbäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Verkehrsgrün. Es sind großkronige hochwachsende Bäume anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Als Baumarten dürfen nur standortgemäße Laubbäume verwendet werden wie Spitzahorn, Platane, Robinie, Obsthochstämme.

pfz 2 = Pflanzzwang entlang den Erschließungsstraßen.

Der 3 m breite Geländestreifen ist als Anpflanzungsfläche festgesetzt. In diesem Pflanzstreifen ist mindestens alle 15 m ein hochkroniger Laubbaum mit einer Pflanzfläche von mindestens 3 m x 3 m unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Abstände zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Der Pflanzstreifen kann durch Zufahrten und Stellplätzen unterbrochen werden.

Als Baumarten dürfen nur standortgemäße Laubbäume verwendet werden wie Spitzahorn, Platane und Robinie.

pfz 3 = Pflanzzwang für Hecken- und Gehölzpflanzung.

Die festgelegten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Feldhecken sowie mit Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.



~~Folgende Strauch- und Gehölzarten können verwendet werden:~~

~~Liguster- und Schlehengebüsch u. a. sowie Birken, Weiden, Pappeln, Eichen, Hainbuchen, Wildobstgehölze.~~

pfz 4 = Pflanzzwang für Stellplätze

Pro 10 angelegte Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger hochwachsender Baum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Seine Pflanzfläche muß mindestens 3 m x 3 m betragen.

Als Baumarten dürfen nur standortgemäße Laubbäume verwendet werden wie Spitzahorn, Robinie und Platane.



11.2 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ~~Bäume mit einem~~ Stammdurchmesser von mindestens 0,25 m gemessen 1 m über dem Boden, zu erhalten, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird verwiesen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART

D 5. APR. 1989

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

12.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

12.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

12.3 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

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

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

1.1 Firstrichtung

Die Dachfirste sind parallel zu der im Lageplan festgelegten Stellung der baulichen Anlagen zu erstellen.

1.2 Dachform, Dachneigung

a) Mischgebiet (Mi)

Innerhalb des Mischgebietes sind für die Gebäude mit Ausnahme der Garagen nur Sattel- oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

b) Gewerbegebiet (GE und GEE)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30°
- Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5°. Die Flachdächer sind vollständig als begrünte Dachflächen auszubauen und dauernd zu unterhalten.
- Sheddächer
Sheddächer können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die besondere Betriebsform erfordert. Sofern zwischen den Sheddächern Flachdachbereiche mit mehr als 2 m Breite entstehen, sind diese Flachdachteile vollflächig als begrünte Dachflächen auszubauen und dauernd zu unterhalten.

1.3 Dachdeckung:

Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern nur Ziegel- u. Betondachsteine bzw. Zementschieferplatten in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Zusätzlich sind Zementfaserplatten, Trapezbleche (auch Falzdächer) und Dachschindeln zulässig, unter der Bedingung, daß sie sich durch entsprechende Beschichtung bzw. Farbgebung den vorgenannten Materialien angleichen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Die Gebäudeaußenfassaden sind mit hellen erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Auffällig hervortretende Farbtöne sowie glänzende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zugelassen.
- 2.2 Die Gebäudeaußenfassaden gegen die freie Feldlage - angrenzend an die Straße A, den Feldweg 1182/1 sowie die Flurstücke 1083 und 983 938 - sind zu 30 % der Fassadenfläche (ohne Fensterfläche) mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen dürfen nicht großflächig ausgeführt werden und dürfen nur am Ort der Leistung erstellt oder angebracht werden.

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als 1 Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

5. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sowie der Grundstücksgrenzen sind nur zulässig:

- a) als Heckenpflanzung
- b) als Draht- oder Stahlgitterzaun mit vollflächiger Begrünung durch Rankpflanzen.
- c) als Sichtschutzwand aus Holz oder Mauerwerk mit vollflächiger Begrünung durch Kletterpflanzen.
Ihre Höhe darf dabei höchstens betragen:
 - im Mischgebiet (Mi) 1,2 m
 - im Gewerbegebiet (GE, GEE) 1,8 mjeweils gemessen über OK der Verkehrsfläche bzw. der festgelegten Geländeoberfläche.

Bei Zäunen und Sichtschutzwänden ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit die Zaunaußenseite ebenfalls begrünt wird.

7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Von den Baugrundstücken ist eine Fläche von mindestens 10 % der maßgebenden Grundstücksfläche als unversiegelte offene Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

8. Gestaltung der Plätze für Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5)

Standplätze für Abfall- / Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Straßen und Wohnungen abzuschirmen.

* *Änderung der textlichen Festsetzungen durch
Gemeinderatsbeschuß vom 21.12.1988*