

Stadt Leonberg

Bebauungsplan

Brühl - Anwand

Pl. Ber. 03.05-2

M 1:500

Bezugspläne: Bebauungsplan "Im Brühl, Teil 1" - 03.05. - 1 -
gem. d. Erl. Reg. Präs. v. 11.08.1969 Nr. 13-2210-03.05.
Ortsbauplan Eltingen, gen. 28.07.1927

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am ... 11.10.1978 ...

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs. 6
BBauG beschlossen am ... 09.03.1987 ...

Auslegung bekanntgemacht am ... 13.03.1987 ...

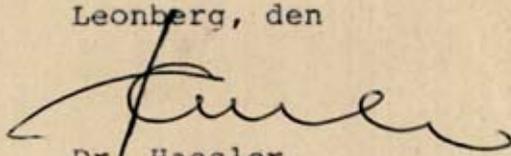
Öffentlich ausgelegt vom ... 23.03.1987 ... bis ... 23.04.1987 ...

Als Satzung gem. § 10 BBauG
vom Gemeinderat beschlossen am ... 06.05.1987 ...

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regie-
rungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-26-2210-03.05.
Leonberg vom ... 10.07.1987 ...

Genehmigung bekanntgemacht und
in Kraft getreten am ... 24.07.1987 ...

Ausgefertigt: Leonberg, den ... 24.07.1987 ...


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:

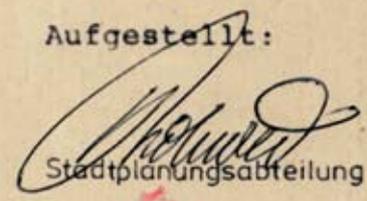
Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBl I S. 833)
Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28.11.1983
Ge. Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 09.03.1987

Gefertigt:

Aufgestellt:


Stadtplanungsabteilung

Zeichenerklärung

PLANUNGSRECHT (§ 9 BBauG, BauNVO)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

⊖ III	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
⊖ 0,8	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
2WE	Zahl der Wohneinheiten - Höchstgrenze

Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
△ ED	offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
α	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

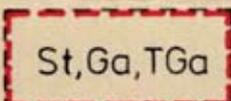
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG)

	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

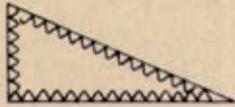
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

	Gebäudestellung, Firstrichtung
---	--------------------------------

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

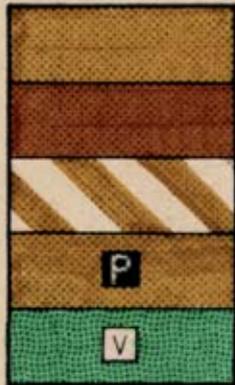
	St = Stellplätze Ga = Garagen TGa = Tiefgaragen
---	---

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BBauG)



Sichtdreieck

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Fahrbahn

Geh-/Radweg, Sicherheitsstreifen

Mischnutzung

Parkplatz

Verkehrsgrün

Anschluß an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



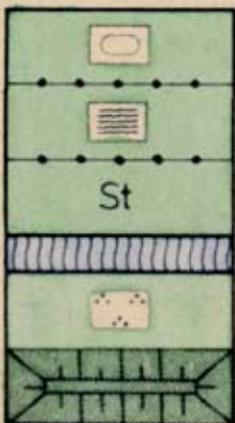
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)



Trafostation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15)



Sport-/Tennisplatz

Freibad

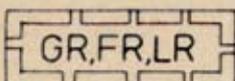
Stellplätze

Wasserfläche

Parkanlage

Lärmschutzwall

Sonstige Festsetzungen



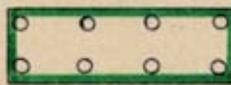
mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR)
zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)



Schutzflächen, Lärmschutzwall-/wand
(§ 9 (1) 24 BBauG)



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BBauG)



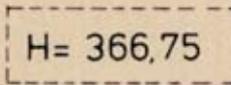
Flächen mit Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 a BBauG)



Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BBauG)

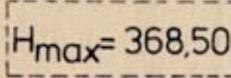
367,65

Festsetzung der Höhenlage über NN (§ 9 (2) BBauG)



- Einzelpunkt

- Fläche



- Fläche (Höchstwert)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73 (1) LBO)

SD

Satteldach (§ 73 (1) 1 LBO)

WD

Walmdach (§ 73 (1) 1 LBO) mit Angabe der Dachneigung

TH

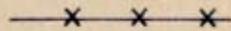
max. Traufhöhe über festgelegtem Gelände (§ 73 (1) 7 LBO)

FH

max. Firsthöhe über festgelegtem Gelände (§ 73 (1) 7 LBO)

GBH_{max}

max. Gebäudehöhe über NN (§ 73 (1) 7 LBO)

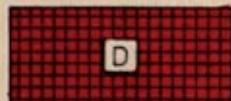


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BBauG)



Sanierungsgebiet (§ 10 (1) StBauPG)



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 2 DSchG)



Naturdenkmal Drei Linden (§ 24, 58 (3) NatSchG)

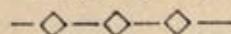


Fläche für die Wasserwirtschaft

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



bestehende elektrische Freileitung



bestehende unterirdische Gasleitung

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Beschränkung der Wohneinheiten	Bauweise
Trauf-/Firsthöhe Dachform mit Neigung	

Bebauungsplan "Brühl-Anwand"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BBauG, BauNVO
1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG, §§ 1-21 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)
- 1.1 Nutzungsbeschränkungen und Ausnahmen:
- 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1.1 Es sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig § 1 Abs. 6 BauNVO.
- 1.1.1.2 Es sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).
- 1.1.2 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- 1.1.2.1 Die nach § 4a Abs. 3 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.3 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
Die nach § 6 (2) Ziff. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die nach § 6 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE § 8 BauNVO)
- 1.1.4.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.1.4.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes (Verkaufsfläche $\geq 200 \text{ m}^2$) sind unzulässig.
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone).
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone).
- 1.3.1 Anrechnung von Stellplätzen und Garagen (§ 21a (4) 3 u. (5) BauNVO)
Als Ausnahme können in den Besonderen Wohngebieten, in den Mischgebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben;
als Ausnahme kann in den oben genannten Gebieten die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden, jedoch um max. 25 %.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und BauNVO § 22)
2.1 entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
2.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Als abweichende Bauweise (a) gilt:
geschlossene Bauweise innerhalb der festgelegten über-
baubaren Grundstücksfläche.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
entsprechend Festlegung im Lageplan.

- 3.1 Baugrenze/ Baulinie
Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in
geringfügigem Ausmaß von bis zu 0,5 m über die Baugrenze/Baulinie
hinaus zugelassen werden (§ 23(2)+3) BauNVO).

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragene Gebäudestellung legt die
Firstrichtung der Gebäudedächer richtungsgleich mit der
Gebäudestellung zwingend fest.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BBauG)
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder
sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung von mehr
als 0,8 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

- 6.1 Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrs-
flächen ist nicht bindend.

- 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden
als Flächen für Mischverkehr ohne Trennung der Sparten aus-
gewiesen.
Besondere gestalterische Maßnahmen und Möblierungen im Zu-
sammenhang mit diesem Nutzungszweck sind zulässig.

7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Festsetzung gemäß Planeintrag: Trafostation des EVU.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Gemäß Planeintrag mit Abgrenzung der Nutzungsbereiche werden
folgende Grünflächen festgesetzt:

- | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| - öffentl. Grünfläche | - Sportplätze | (s. Ziff. 8.1) |
| - öffentl. Grünfläche | - Freibad | (s. Ziff. 8.2) |
| - öffentl. Grünfläche | - Stellplätze | (s. Ziff. 8.3) |
| - öffentl. Grünfläche | - Parkanlagen | (s. Ziff. 8.4) |
| - öffentl. Grünfläche | - Tennisplätze | (s. Ziff. 8.5) |
| - öffentl. Grünfläche | - Schutzwälle | (s. Ziff. 8.6) |

Ergänzend wird im einzelnen festgesetzt:

- 8.1 Sportplätze und leichtathletische Anlagen

8.1.1 Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nebenanlagen, wie:

Innerhalb der überbaubaren Flächen:

- Sporthallen mit Nebenanlagen
- Vereinsheim
- Tribünen

Außerhalb der überbaubaren Flächen:

- Sportplätze und Kleinspielfelder
- Leichtathletikanlagen (Laufbahnen, Weit- und Dreisprung, Hochsprung, Kugelstoßen, Discus, Speer- und Hammerwurf).

Die zur Herstellung der Anlagen erforderlichen Gelände-
veränderungen aufgrund der Höhenfestlegungen sind zu-
lässig.

8.1.2 An grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:

- Erhaltung der bestehenden Bäume und Sträucher entlang der Ostgrenze der Kampfbahn (Typ C) und entlang der Glems
- Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern zwischen den Spielfeldern I, II und III als geschlossene Pflanzendecke in einer Breite von mind. 5,00 m.
(siehe Pflanzgebot Ziff. 11.1.1)

8.2 Freibad

8.2.1 Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nebenanlagen wie:

Innerhalb der überbaubaren Flächen:

- Freibadgebäude mit allen funktionalen und technischen Einrichtungen, einschl. einer Hausmeisterwohnung
- Badeplatte
(Schwimmer-, Nicht-Schwimmer-, Kinderbecken, Springerbecken mit Sprungturm, Wasserrutsche, Tribünen und Sonnenterrassen).

Außerhalb der überbaubaren Flächen:

- Spiel- und Liegewiesen mit dazugehörigen Freizeiteinrichtungen, notwendige Anlagen (Drehkreuze, Automaten usw.) an den Ein- und Ausgängen
- Im Bereich der Vorfläche östlich der verlängerten Badstraße Abstellplätze für Fahrräder und an den besonders festgesetzten Stellen Stellplätze und Garagen für Freibadpersonal.
- Im Bereich der Vorfläche südlich der Glems Abstellplätze für Zweiräder.

Geländemodellierungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über natürlichem Gelände sind zulässig.

8.2.2 An grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:

- Erhaltung der bestehenden Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Vorflächen östlich der verlängerten Badstraße und südlich der Glems.
(siehe Pflanzgebot Ziff. 11.1.1)

- 8.3 Stellplätze
- 8.3.1 Zulässig ist die Anlage von Stellplätzen für die unter Ziffer 8.1 und 8.2 aufgeführten Nutzungen.
- 8.3.2 An grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:
Lockere standortsgerechte Einzelbaumpflanzungen, ein Baum je 100 m² Stellfläche.
(siehe Pflanzgebot Ziff. 11.1.2)
- 8.4 Parkanlagen
- 8.4.1 Auewiese und Glems
Herstellung einer Auewiesenlandschaft mit einzelnen Baumpflanzungen südlich der Glems.
Zulässig ist die Anlage von Gehwegen.
Die Glems (Bachlauf mit Böschungsbereichen) wird als Wasserfläche ausgewiesen. Die Bachsaumvegetation entlang der Glems ist zu erhalten und zu ergänzen. Der Gesamtbereich wird als Fläche für die Wasserwirtschaft gekennzeichnet (§ 9 (1) 16 BBauG) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20 BBauG).
(siehe Pflanzgebot Ziff. 11.1.3)
- 8.4.2 Drei Linden
Zulässig ist die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes einschl. Zugangswegen.
Der Baumbestand ist zu erhalten.
Die drei Linden werden als Naturdenkmale gekennzeichnet.
(siehe auch Ziff. 11.1.2)
- 8.5 Tennisplätze
- 8.5.1 Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nebenanlagen wie:
- Vereinsheim einschl. Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen
- Tennisplätze
- Stellplätze
- 8.5.2 An grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:
- Dichte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern zwischen verlängerter Badstraße und Stellplatzflächen.
- Lockere Einzelbaumpflanzung im Bereich der Stellplätze, ein Baum je 100 m² Stellfläche.
(siehe Pflanzgebot Ziff. 11.1.1 und 11.1.2)
- 8.6 Schutzwälle
- 8.6.1 Zulässig sind Geländeaufschüttungen und Geländemodellierungen mit einer max. Neigung von 1:1,5, sowie die Erstellung von Schutzwänden innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Flächen.
Umfang und Zweck der Maßnahmen ergeben sich aus den Festlegungen nach Ziffer 10.
- 8.6.2 An grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:
- Dichte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
(siehe Pflanzgebot Ziff. 11.1.2)
- Schutzwände sind zusätzlich durch Kletterpflanzen zu begrünen

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)
- 9.1 Zur Erschließung und Versorgung der rückwärtigen Gebäudezeilen in den Wohn- und Mischgebieten werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gr, fr, lrl) zu Gunsten der Anlieger gemäß Planeintrag festgesetzt.
- 9.2 Für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind Leitungstrassen (lr 2) gemäß Planeintrag zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.
- 9.3 Leitungsrecht zu Gunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS). = lr 3
Gegenstand der Berechtigung ist die Führung einer unterirdischen Gas-Fernleitung (NW 600); die "technischen Bedingungen 9/77 der GVS" sind bei Baumaßnahmen im Leitungsbereich zu beachten.
10. Schutzflächen (§ 9 (1) 24 BBauG)
- 10.1 Schutzfläche zwischen Freibad und Wohngebiet.
Festgesetzt wird die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. -wand zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets (WA 5) vor den Immissionen aus dem Betrieb des Freibads auf der im Plan ausgewiesenen Fläche mit einer Höhe zwischen 4,0 m Minimum und 5,0 m Maximum über natürlichem Gelände.
- 10.2 Schutzfläche nördlich der Tennisanlage.
Festgesetzt wird die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. -wand zum Schutz der vorhandenen und zugelassenen Wohnnutzung vor den Immissionen aus dem Betrieb der Tennisanlagen auf der im Plan ausgewiesenen Fläche mit einer Höhe von mind. 3,5 m über natürlichem Gelände.
- 10.3 Schutzflächen entlang der Südrandstraße.
- Zum Schutze der Bauflächen und der Tennisanlagen vor Immissionen der Südrandstraße und der Autobahn wird die Anlage eines Lärmschutzwalles, -wand mit einer Höhe von i.M. 4,50 m über Südrandstraße auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche festgesetzt.
- Zum Schutze der Sportanlagen vor Immissionen der Südrandstraße wird die Anlage eines Lärmschutzwalles in der im Lageplan eingeschriebenen Höhe innerhalb der ausgewiesenen Fläche festgesetzt.
11. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 BBauG)
Unter Hinweis auf den Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Pfrommer, Lehnhoff & Partner vom 20.11.1986 werden folgende Festsetzungen getroffen:
- 11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG).
- 11.1.1 In den Bereichen Sportplätze, Freibad und Tennis sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:
Stieleiche, Esche, Bergahorn, Winterlinde, Schwarzerle, Traubenkirsche, Haselnuß, Schneeball, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Faulbaum, Aschweide.

11.1.2 In den Bereichen Stellplätze, Parkanlage "Drei Linden", Schutzwälle und den ausgewiesenen straßenbegleitenden Pflanzgebieten sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Steineiche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Buche, Feldahorn, Winterlinde, Elsbeere, Vogelbeere, Zitterpappel, Haselnuß, Schneeball, Schwarzdorn, Liguster, Hartriegel, Salweide.

Die im Lageplan in den Baugebieten entlang der Straßen festgelegten Flächen mit Pflanzgebot können für die Anlage von Zufahrten und Zugängen auf eine Breite von insgesamt 6,00 m pro/Grundstück unterbrochen werden.

11.1.3 In dem Bereich Parkanlage "Auewiese und Glems" sind folgende Gehölze und Pflanzen zu verwenden:

Gehölzpflanzung:

Schwarzerle, Korbweide, Mandelweide, Feldulme, Esche, Traubenkirsche, Stieleiche, gem. Schneeball, Hartriegel, Kreuzdorn

Röhricht:

Teichbinse, Schilf, Rohrkolben

Quell-Hochstaudenflur:

Sumpfdotterblume, Schaumkraut, Weidenröschen, Mädesüß, Sumpfergeranium, Blutweiderich.

11.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25b BBauG)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm - gemessen 100 cm über Erdboden - zu erhalten, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen. Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird hingewiesen.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BBauG)

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Es gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von beidseitig 1,0 m Breite zum Ausgleich topographischer Unebenheiten als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

13. Flächen bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)

13.1 Innerhalb der Bauflächen werden durch Immissionen von der Bundesautobahn, der Südrandstraße, der Glemseckstraße sowie der Freibad- und Sportanlagen die Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Vornorm 1971 um mehr als 10 dbA überschritten.

Bei der Bebauung sind daher an den Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen eine mindestens 10 dbA betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist. Auf das Lärmgutachten des Büros Dr. Bender und Stahl wird hingewiesen.

13.2 Wegen der Talablagerungen der Glems ist mit Schluff- und Tonuntergrund zu rechnen sowie mit Grundwasser. Zur Gründung der baulichen Anlagen, bzw. Aufschüttungen sind daher besondere Vorkehrungen erforderlich.

Auf das Baugrund- und Gründungsgutachten des Büros Dr.-Ing. E. Veas vom 06.05.1986 und 15.12.1986 wird hingewiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG, § 73 Abs. 1 LBO)

1. Gebäudehöhen (§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)

1.1 Trauf- und Firsthöhen

Festlegung der maximalen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

Die Höhenbegrenzungen beziehen sich

- für bauliche Anlagen im Bereich der öffentlichen Grünflächen auf Oberkante Dach über N.N. (Gebäudehöhe)
- für bauliche Anlagen im Bereich der Bauflächen auf die max. Firsthöhe bzw. die max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) bezogen auf das festgelegte Gelände. Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Baugenehmigungsunterlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

Ausnahmsweise können die festgelegten Höhenbegrenzungen für untergeordnete Bauteile bis max. 3,50 m überschritten werden (z.B. Aufzugsschächte, Kamine, etc.).

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen (WA, WB, MI, GEE) (§ 73 (1) Ziffer 1 + 2 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform

In den Bauflächen sind nur Satteldächer mit der im Plan gebietsweise eingetragenen Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) abweichende Dachformen zugelassen werden.

Garagen sind mit geneigten Dächern (DN mind. 20°) zu versehen.

2.1.2

Dachdeckung

Die Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Ausnahmsweise können bei abweichenden Dachformen (vgl. 2.1.1) abweichende Dachdeckungen (z.B. begrünte Dächer) zugelassen werden.

2.1.3

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Breite aller Gauben aus einem Dachgeschoß darf maximal 40 %, aus allen Dachgeschossen zusammen höchstens 60 % der Breite der zugehörigen Dachfläche betragen; vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m Breite einzuhalten.

Für die Gebiete WB1, WB2 und MI1, gelten ergänzend folgende Festsetzungen:

- die Breite einer Gaube muß geringer als die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsfläche sein (= stehend rechteckiges Fensterformat)
- die Höhe der senkrechten Ansichtsflächen darf maximal 1,5 m betragen
- zwischen Ortgang und Dachgaube muß ein Abstand von mindestens 1,5 m, zwischen zwei Dachgauben von mindestens der Breite der größeren Dachgaube liegen.

2.1.4

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Länge des Hauptdaches zulässig.

Zwischen Ortgang und Dacheinschnitt oder zwischen zwei Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m festgesetzt.

Die Brüstungen von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und aus gleichem Material wie die Dachfläche selbst auszuführen.

2.1.5

Dachflächenfenster

Es sind nicht mehr als zwei (2) Dachflächenfenster von je max. 0,5 m² lichtigem Öffnungsmaß je Dachfläche zugelassen. Die Neigung der geschlossenen Fensterscheibe muß gleich der Neigung des umgebenden Daches sein.

2.2

Balkone, Vordächer, Markisen

2.2.1

In den Gebieten WB1 und WB2 sind straßenseitige Balkone an Fassaden oder Dach unzulässig.

2.2.2

Vordächer und Markisen genehmigungspflichtig.

2.3

Fassaden

2.3.1

In den Gebieten WB1, WB2, MI1 ist die Verkleidung von Fassaden unzulässig.

2.3.2

Die Verwendung von metallisch-glatten und glänzenden Materialien sowie von Kunststoffen und Materialimitaten, Asbestzement- und Kunststeinplatten sowie von glatt geschaltem Beton ist

- in den Gebieten WB1, WB2 und MI1 gänzlich unzulässig
- in den übrigen Gebieten in flächiger Verwendung unzulässig.

- 2.3.3 In den Gebieten WB1, WB2, MI1 muß die Summe von Pfeilerbreiten und Wandscheiben des Erdgeschosses mindestens ein Fünftel der Fassadenbreite betragen (siehe auch Ziff. 2.4.2), Obergeschosse sind als Lochfassaden auszubilden.
- 2.4 Fenster
- 2.4.1 In den Gebieten WB1 und WB2 sind ungeteilte Fenster nicht zulässig; zur Verdunklung sind nur Holzklappläden zugelassen.
- 2.4.2 In den Gebieten WB1 und WB2 darf die ungeteilte Schau-
fensterfläche maximal 1,5 m² betragen.

2.5 Farbgebung

Als Farbgebung in flächiger Verwendung sind nur mit Erdfarben gebrochene Weißtöne zulässig.

- 2.6 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind genehmigungspflichtig.

3. Werbeanlagen und Automaten in den Bauflächen

3.1 Standort

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

3.2 Anbringung und Gestaltung

Werbeanlagen sind nur an der straßenseitigen Fassade von Gebäuden zugelassen und dürfen höchstens 0,3 m vor die Fassade vortreten (mit Ausnahme von Auslegern).

Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit blendendem, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Schriftzüge über 0,5 m Höhe sind unzulässig.

In den Gebieten WB1, WB2 und MI1 sind nur hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben mit maximal 35 cm Höhe oder angeleuchtete, gestaltete Schilder, die senkrecht zur Fassade an Auslegern hängen, zulässig.

3.3 Genehmigungspflicht

In den WB1, WB2 und MI1 sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

3.4 Automaten

Die Aufstellung oder Aufhängung von Automaten ist in den Wohngebieten nicht zulässig.

4. Einfriedigungen und Stützmauern in den Bauflächen
(§ 73 (1) Ziff. 5 LBO)

Entlang der straßenseitigen an den öffentl. Verkehrsraum angrenzenden Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe, fakultativ mit Sockel bis 0,30 m Höhe, zugelassen.

Als Einfriedigungen der Grundstücksseiten sind nur Hecken von maximal 1,20 m Höhe aus einheimischen Laubhölzern zugelassen; die Hecken können verdeckte Metallzäune von maximal 1,20 m Höhe enthalten.

5. Antennen
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Antennen sind im Dachraum zu installieren. Ausnahmsweise kann bis zu einer Antenne pro Gebäudekomplex auf dem Dach zugelassen werden.

6. Müllbehälter
(§ 73 (1) Ziff. 5 LBO)

Standorte für Abfall-, Lager- und Müllbehälter sind in allen Bauflächen durch Bepflanzung gegen den nachbarlichen wie öffentlichen Raum hin sichtschtzend zu begrünen.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 73 (1) Ziff. 5 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % wasserdurchlässig zu gestalten, Parkierungsanlagen sind ggf. mit Rasengittersteinen o.ä. anzulegen.

8. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bereich östlich der Brückenbachstraße im Lageplan als Sanierungsgebiet gekennzeichnet und unterliegt den besonderen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes.

8.2 Die im Lageplan als Flächen für die Wasserwirtschaft umgrenzten Bereiche unterliegen den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften.

8.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Diese unterliegen dem Schutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz und sind im Falle der Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.