

Bezugsplan: Bebauungsplan "Ziegelwiesen I"
rechtskräftig: 02.04.1969

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 21. 12. 1999

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

am 21. 12. 1999

Auslegung bekanntgemacht

am 29. 12. 1999

Öffentlich ausgelegt vom 10. 01. 2000

bis 11. 02. 2000

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 28. 03. 2000

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

vom _____

bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 06. 04. 2000

Ausgefertigt: Leonberg, den

29. 03. 2000

gez. Schultheiß
Erster 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 27.12.1997 (BGBl. I S. 2141)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)

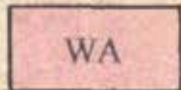
Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 06.12.1999

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung
gez. Rohwer

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)

FH = 10 m

Firsthöhe maximal, Bezugshöhe festgelegtes Gelände

TH = 6,25 m

Traufhöhe maximal, Bezugshöhe festgelegtes Gelände

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

o

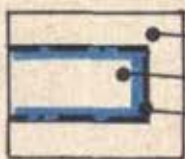
Offene Bauweise

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe FH + TH max.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

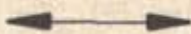
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

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



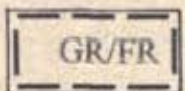
Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Wendefläche

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Leonberg

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone
 - 2.1 **Grundflächenzahl, Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bedingt ist und diese Garagen intensiv begrünt sind. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.2 **Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche** (§ 20 BauNVO)
Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone
 - a) 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 nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
 - b) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
(§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
 - 2.3 **Höhe baulicher Anlagen (HBA)** (§§ 16 und 18 BauNVO)
Siehe Eintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche
 - a) **Traufhöhe (TH)**
Die Traufhöhe ist als Höchstmaß zwischen festgelegtem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut ausgewiesen.
TH = maximale Traufhöhe über festgelegtem Gelände
 - b) **Firshöhe (FH)**
Die Firshöhe ist als Höchstmaß über festgelegtem Gelände festgesetzt und gilt für die oberste Begrenzung der Dachflächen.
FH = maximale Firshöhe über festgelegtem Gelände

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
O = offene Bauweise
4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.
5. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Entsprechend Festlegung im Lageplan
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Für Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone etc. kann eine Überschreitung der Baugrenze um 1,00 m auf eine Länge von max. 5 m, jedoch höchstens 50 % der dazugehörigen Wandlänge ausnahmsweise zugelassen werden.
Bauliche Anlagen unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.
6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.
Garagen und Carports mit Flachdächern sind zu begrünen.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen) herzustellen.
7. **Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Der ausgewiesene 3 m breite Grundstücksstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 780/1 gilt zugunsten der Stadt Leonberg und dient als Zufahrt zu dem südlich angrenzenden Kindergarten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 **Dachform, Dachneigung**
Entsprechend Eintrag im Lageplan
SD Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.
Ausnahmsweise können auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten andere Dachformen zugelassen werden.
 - 1.2 **Dachdeckung**
Für die Dachdeckung sind Ziegel- und Betondachsteine in naturrotem oder rotbraunem Farbton zugelassen.
Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit nachstehenden Beschränkungen zulässig:

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Zwischen den einzelnen Dachgauben, Dacheinschnitten sowie zwischen Dachgauben und Dacheinschnitten muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- Die Breite der einzelnen Dachgaube oder des einzelnen Dacheinschnittes darf höchstens 3,0 m betragen.
- Dachgauben sind mit gleichem Material und in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken bzw. zu gestalten.
- Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnittes von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.
- Die Dachfläche unterhalb der Dacheinschnitte muß in der Dachfläche gemessen mindestens 0,6 m (2 Ziegelreihen) betragen.

Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind zusätzlich neben Dachgauben und Dacheinschnitten zugelassen, jedoch nur soweit die Summe aller Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln nicht mehr als 50 % der jeweiligen Dachlänge beträgt und der einzelne Zwerchgiebel nicht mehr als 3,0 m mißt.

2. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen an Teilflächen der Fassaden zugelassen werden.

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. Unzulässigkeit von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne als Gemeinschaftsantenne zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. HINWEISE

I. Wasserwirtschaft

Ständig fließende Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3. **Altlasten**

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeit im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" wird verwiesen.

4. **Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Dies 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).

5. **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.

6. **Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 75 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.