

# BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG RAMTEL II TEIL 3

Bezugsplan: <sup>(geprüft! / H)</sup> Bebauungsplan RAMTEL I Teilgebiet  
öffentl. Gebäude v. 5.4.63. gen. durch  
Erl. d. Reg. Präs. v. 10.5.63. Nr. I 5 Ho-2207  
-5 - Lbg./137

**MASSTAB 1 : 500**

## Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 7.4.1975 bis 7.5.1975  
Auslegung bekanntgemacht am 27.3.1975.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 30.6.1975

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Reg. Präs. mit Erlaß vom 13.8.1975. Nr. 13-2210-05.01

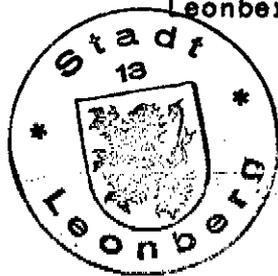
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom 12.9.1975 bis 29.9.1975.

Leonberg

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 12.9.1975.

Inkrafttreten am 12.9.1975.

Leonberg, den 12.9.1975.

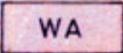
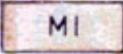


*Himmov*  
Sturmvoll

Zeichenerklärung:



Art der baulichen Nutzung

-  WA Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )
-  MI Mischgebiet ( § 6 BauNVO )
-  Gemeinbedarfefläche Kindergarten ( § 9 (1) 1 f BBauG )

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) ( § 18 BauNVO )
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend) ( § 18 BauNVO )
- 0,4 Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO )
- Ⓞ,8 Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO )

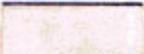
Fullschema der Nutzungsschablone

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise ( § 22 BauNVO )
-  Baugrenze ( § 23 BauNVO )

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
- - -	Bauweise

Verkehrsflächen

-  Fahrbahnflächen
  -  Gehwegflächen
  -  Öffentliche Parkflächen
  -  Zufahrtsverbot ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG )
- } Verkehrsflächen ( § 9 Abs.1 Nr.3 BBauG )

Dachform - Dachneigung  
Sd = Satteldach  
Fd = Flachdach

Flächen für Versorgungsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG )

-  Umformerstation
-  Regenwasserkläranlage

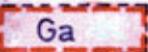
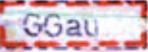
Führung von Hauptwasserleitungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG )

-  bestehende Abwasserleitung (unterirdisch)

Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG )

-  Grünflächen als Bestandteile von Verkehrsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr.3 BBauG )

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 5 BBauG)
-  Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen. ( § 9 Abs. 4 BBauG)
-  mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger
-  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt, Neckarwerke u. TWS.
-  Flächen für Garagen ( § 9 Abs. Nr. 1 e BBauG)
-  Gemeinschaftsgaragen unterirdisch
-  Stellung der baulichen Anlagen Hauptbaukörperichtung bzw. Firstrichtung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
-  Sichtflächen ( von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücke) Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,80 m hoch. ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
-  Flächen für Aufschüttungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG) (geplante Böschungen)
-  Flächen für Abgrabungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG) (geplante Böschungen)
- VB+405,10 } geplante Höhen

-----406----- } Höhenschichtlinie } Bezugshöhe NN

x 406,15 } vorhandene Höhen
-  bestehende Böschungen
-  Pflanzen von Strüchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG ) Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO) siehe Einschrieb im Plan (Fullschema).

Ausnahmen: Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden. Die Fläche darf jedoch höchstens 25 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 21 a (5) BauNVO).

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO) siehe Einschrieb im Plan (Fullschema).

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) offene Bauweise

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG) Hauptkörperichtung bzw. Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

1.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den festgesetzten Stellen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 3 BBauG)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 3 BBauG als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind (siehe Hinweis).

1.6 Leitungsrechte innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind im UG und EG von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei im EG eine lichte Höhe von 3,00 m über dem natürlichen, vorhandenen Gelände einzuhalten ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung ( § 111 LBO )

2.1 Gebäudehöhen ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO ) für Gebäude mit Satteldächern höchstens 6,00 m talseitig (gemessen von festgesetzter Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne).

2.2 Dachform ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern max. 6,00 m talseitig gemessen von festgesetzter Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne.

Satteldach ca. 30 Grad Neigung und Flachdach entsprechend Planeinschrieb.

2.3 Garagen

Über der unterirdischen Gemeinschaftsgarage (GGau) verläuft ein Teil des Lärmschutzwalles.

Die für den Lärmschutzwall nicht benötigte Fläche ist zu begrünen und mit niederwüchsigen, landschaftsgerechten Strüchern zu bepflanzen.

2.4 Böschungen, Stützmauern und Einfriedigungen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die im Plan dargestellte Böschung stellt den äußersten Umfang des Erdabbaus dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen.

Zur Verkürzung von Böschungen entlang der Straßen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Als Einfriedigung sind Hecken zulässig. Ergänzung durch Drahtzäune bis 0,90 m Höhe zulässig, unter der Bedingung, daß sie eingegrünt werden.

2.5 Heizmaterial ( § 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO )

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

Alle Arten von Papier, Holz, Kohle, Koks und Heizöl.

2.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist nur durch Verkabelung zulässig.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Für Teile des Gebietes gilt die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen und Landschaftsbestandteilen entlang der BAB Stuttgart-Heilbronn und Stuttgart-Karlsruhe v. 22. 5. 41.

4. Hinweis:

4.1 Lärmschutz

Im gesamten Gebiet werden die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 überschritten. Entlang der Neuen Ramtelstraße L 1141 wird ein Lärmschutzwall mit Schutzwand in der Höhe angelegt, daß von den Wohn- und Schlafräumen der angrenzenden geplanten baulichen Anlagen keine Sichtverbindung zur L 1141 besteht. Durch diese Maßnahme ist gewährleistet, daß im gesamten Gebiet die Richtpegelwerte in keinem Falle um mehr als 10 dB(A) gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach der Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 überschritten werden. Diese erhöhten Planungsrichtpegel sind nach DIN 18005, Punkt 5, in der Nähe von Verkehrswegen ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutze gegen Verkehrslärm erforderlich, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine mindestens 10 dB(A) betragende Lärminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleistet ist.

Auf das Lärmgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBN, München, wird hingewiesen.

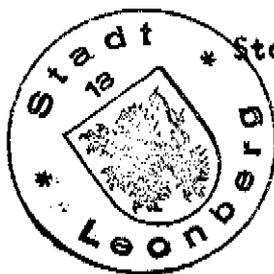
4.2 Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der L 1141 nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln und anderweitig abzuleiten.

4.3 Durch die Bebauung darf der Abfluß des Oberflächenwassers von der L 1141 nicht verändert werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung vom 20. 6. 1972.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den oben genannten Bezugsplan.

Gefertigt: Leonberg, den 19. März 1975

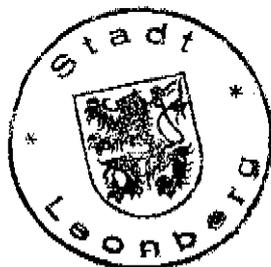


Stadtplanungs- u. Hochbauamt

i.A. *Florn*

Für die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend  
Deckblatt vom 23.6.1975

Leonberg, den 23.6.1975



*Wespe*  
Stadtplanungs- und Hochbauamt