

Stadt Leonberg ^{LA} Pl. Ber. 03.06-3/2
Bebauungsplan M 1:500

„GEWERBE GEBIET
HERTICH – SÜD“

1. Änderung

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen am ... 02.03.1988

Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2
BauGB beschlossen am ... 02.03.1988

Auslegung bekanntgemacht am ... 10.03.1988

Öffentlich ausgelegt vom .. 21.03.1988 ... bis ... 21.04.1988

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen *heimförmlich* am ... 18.05.1988

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regie-
rungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22- vom 16.09.88
257-2210-03.06-3/2 Leonberg am 29.09.88

Ausgefertigt: Leonberg, den 21.09.88


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:

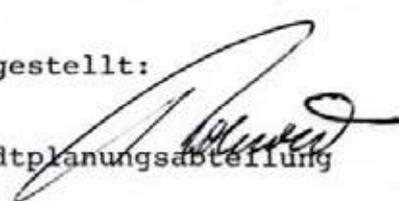
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBl I S.833)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983
(Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 18.02.1988

Gefertigt:

Aufgestellt:


Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

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

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,8

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2,0

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Q

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
(siehe planungsrechtliche Fest-
setzungen Ziff. I/3)

FD

Flachdach

— Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet

Gebäudehöhe
als Maximalhöhe

Grund-
flächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise

Dachform

Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

St

private Stellplätze

Baugrundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) BauGB)



freizuhaltende Sichtflächen
Anpflanzung und Einfriedigung max.
0,80 m hoch

Öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche



Zufahrtsverbot

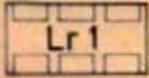


öffentliche Parkflächen



Verkehrsgrünflächen als Bestandteil
der Verkehrsanlagen (§ 9 (1) 15 i.V.m.
§ 127 (2) 3 BauGB)

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

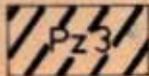


Leitungsrechte



Schutzstreifen zugunsten der GVS

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Pflanzzwang



Anpflanzung von Einzelbäumen

Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)



geplante Straßenböschung - Aufschüttungen (Damm)



geplante Straßenböschung - Abgrabung (Einschnitt)

Festsetzung der Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)

H_{max.}
= 12,0m Gebäudehöhe als Maximalhöhe

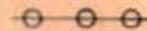
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, (Supermärkte, Fachmärkte etc.), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (§ 8 (2), § 1 (5) BauNVO).

1.2 Ausnahmsweise sind auf überbaubaren Grundstücksflächen Verkaufsflächen als untergeordnete Anlagen i. V. mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig (§ 8 (2), § 1 (5) BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 8 (3) 1 BauNVO).

1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig (§ 8 (3) 2 i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (§§ 16 - 21 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).

Für die abweichende Bauweise gilt:

Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche, freizuhalten.

5. Anschluß an die Verkehrsflächen (Zufahrten und Zugänge) (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den einzelnen Baugrundstücken dürfen zur Südrandstraße weder unmittelbare Zugänge noch unmittelbare Zufahrten angelegt werden. Ausnahmsweise können Zufahrten für eine allgemeine Tankstelle zugelassen werden.

6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

6.1 Die im Lageplan mit "Lr 1" bezeichneten Flächen mit Leitungsrechten dienen der Sicherung der bestehenden Gasfernleitung einschließlich eines parallel verlegten Fernmeldeerdkabels der Gasversorgung Süddeutschland (GVS). Die "Technischen Bedingungen 9/77" der GVS sind bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich zu beachten.

6.2 Die im Lageplan mit "Lr 2" bezeichneten Flächen mit Leitungsrechten dienen der Sicherung von Entwässerungsleitungen. Die Flächen können überbaut werden unter der Bedingung, daß die Abwasserbeseitigung einwandfrei gewährleistet ist und die Leitungen von jeglicher Bodenpressung und Foundation von Gebäuden freigehalten wird.

7. Anpflanzen von Blumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.1 Pflanzzwang entlang des Nordrandes der Südrandstraße (Pz 1)

Der ausgewiesene Pflanzstreifen einschließlich Straßenböschung, ist mit einer Feldhecke aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Hasel, Schneeball, Schwarzdorn, Liguster, Hartriegel, Feldahorn, Vogelkirsche).

Außerdem ist entlang der Südrandstraße in einem Abstand von mind. 4,50 m vom Fahrbahnrand eine Alleepflanzung aus Vogelkirsche mit 15 - 20 m Baumabstand durchzuführen. Im Bereich der Gasleitung sind für die Pflanzung die Bedingungen der GVS zu beachten.

7.2 Pflanzzwang an den Erschließungsstraßen (Pz 2).

Entlang der Erschließungsstraßen wird ein 3 m breiter Geländestreifen als Anpflanzungsfläche festgelegt. Die Fläche kann durch Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden, es ist jedoch mindestens alle 15 m ein hochkroniger Laubbam mit einer Pflanzfläche von mind. 3 x 3 m zu pflanzen und zu unterhalten.

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Vogelbeere, Winter^{linde}reiche, Platane, Robinie, Kugelahorn, Rotahorn.

Ausnahmsweise können die festgelegten Bäume in Gruppen zusammengefaßt werden.

7.3 Pflanzzwang im Bereich der Verkehrsgrünfläche im Nordrand des Baugebiets (Pz 3).

Die ausgewiesene Grünfläche ist mit heimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen (Ergänzung des im Bebauungsplan Hertich ausgewiesenen Pflanzstreifens).

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Vogelbeere, Winterreiche, Platane, Robinie, Kugelahorn, Rotahorn.

Im Bereich der Gasleitung sind für die Pflanzung die Bedingungen der GVS zu beachten.

7.4 Auf den Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Geiger wird hingewiesen.

8. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

8.1 Im gesamten Gewerbegebiet werden die nach der Vornorm DIN 18005 zulässigen Planungsrichtpegelwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn überschritten. Das Gebiet wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen die Einwirkungen des Verkehrslärms getroffen werden müssen.

8.2 Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die wie folgt beschaffen sein müssen:

a) In Arbeitsräumen mit Überwiegend geistiger Tätigkeit muß eine um mind. 10 dB(A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet sein.

b) In Wohnräumen darf bei geschlossenen Fenstern der Mittelungspegel 40 dB(A) nicht überschreiten.

c) Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind zum Lüften not-

wendige Fenster nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

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

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1,00 m breiter Grundstückstreifen zum Ausgleich topografischer Unebenheiten als Fläche für Aufschüttungen der Abgrabungen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB) (§ 16 (3) BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind Maximalhöhen.

Sie werden gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachfläche.

Ausnahmen können für besondere betriebliche Einrichtungen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf die festgesetzte Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,50 m überschreiten (bergseitig gemessen).

Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Baugenehmigungsvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen. Erdauffüllungen und -abgrabungen zur Anhebung bzw. Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Gestaltung der Freiflächen sind ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde unzulässig.

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB) (§ 73 LBO)

1. Dachform Flachdach

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert, z. B. Shed-dächer.

2. Äußere Gestaltung

2.1 Die Gebäude sind horizontal und oder vertikal zu gliedern und mit einem Dachabschluß (Attika) in einer Höhe von mind. 0,60 m zu versehen.

2.2 Die Außenfassaden sind mit hellen erdgebrochenen Farbtönen zu gestalten. Auffällig hervortretende Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

3.3 Die Errichtung von Werbeanlagen in der 40 m Zone, gemessen vom künftigen äußeren Fahrbahnrand der 6-spurigen BAB ist unzulässig.

- 3.4 Im Bereich von 40 - 100 m Abstand vom künftigen äußeren Fahrbahnrand der BAB können ausnahmsweise Werbeanlagen erstellt werden, unter der Voraussetzung, daß eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB ausgeschlossen ist.
- 3.5. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.
4. Einfriedigungen
- 4.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Verwendung von Drahtzäunen ist nur in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.
- 4.2 Lagerflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einer mind. 1,80 m hohen, optisch geschlossenen Einfriedigung abzugrenzen oder mit Bäumen und Strüchern abzupflanzen.

