11a

ANGEZEIGT
Regierungspräsidium Stuttgart
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
19. AUG. 1988

Stadt Leonberg

Pl. Ber. 02.09-2

Bebauungsplan

Untere Burghalde

M. 1:500

Bezugspläne: Ortsbauplan Leonberg vom 1. 11. 1927
gen. am 2. 5. 1928
Bebauungsplan „Hinterm Lamm" vom 27. 1. 1950
gen. 28. 11. 1950

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 09.01.1984 bis 09.02.1984

Auslegung bekanntgemacht am 30.12.1983

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen 18.05.88 am 12.09.1984

~~Genehmigt~~ angezeigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 08.02.1985 Nr. 13-2210-02.09-Leonberg

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 15.02.1985

Inkrafttreten 15.09.1988 am 15.02.1985

Deckblatt
Ausgefertigt: Leonberg, 12.9.88 Leonberg, den 26.07.1985

Dr. Hassler / Bürgermeister gez. Stumvoll

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 6. 7. 1979 (BGBl I S. 949)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1757)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl I S.833)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352), sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 15.12.1983

Gefertigt:

gez. Jakob

Stadtplanungsabteilung

Aufgestellt:
Dezernat III

gez. Dr. Hassler

Dr. Hassler
Bürgermeister

Zeichenerklärung:

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

WA$_1$ — Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 (4) und § 18 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

OK — Höhenbeschränkung - Oberkante Gebäude

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Gebäudestellung, Firstrichtung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BBauG

Sichtfelder

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsfläche

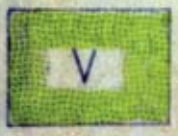
•••••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

+ VB 406,78 m	Visierbruch (Ausrundungsanfang und -ende)
+ TS 404,20 m	Tangentenschnitt
H = 400,00 m	Ausrundungshalbmesser
T = 30,76 m	Tangente
f = ± 0,16 m	Bogenstich
12,75 %	Gefälle in Prozent
- 20,00 m -	Entfernung in Meter von TS zu TS

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG

Trafostation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Verkehrsgrünfläche

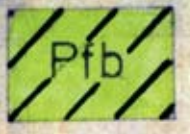
private Grünfläche

Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

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

Pflanzung für Einzelbäume

Erhaltung von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 (b) BBauG)

Sonstige Planzeichen

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Gr Fr Lr — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Aufschüttung (§ 9 (1) 26 BBauG)

Abgrabung (§ 9 (1) 26 BBauG)

h = 0,30 — geplante Stützmauer (§ 9 (1) 26 BBauG) mit Höhenangabe

m H = 1.50 = mittlere Höhe 1.50 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen - Firstrichtung, Dachneigung -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

GENEHMIGT
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART
08. FEBR. 1985
gez. Ettl

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO).

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 3 und WA 5 bis WA 22 sind pro Einzelgebäude bzw Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4(4) BauNVO).

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

2.1 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen und -flächen können der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).

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

2.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

2.4 Als Ausnahme kann im Bereich der III-geschossigen Bebauung entlang der Stuttgarter Straße die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch 25 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreiten (§ 21 a (5) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

4.1 Als Abweichende Bauweise wird festgesetzt:

a Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 20 m.

a1 Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise: zulässig sind jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 30 m. Die Gebäude sind als Grenzbau auf der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Flurstücke Nr. 1606 und 1604/2 zu erstellen; wird nicht auf diese Grenze gebaut, ist ein Grenzabstand von mind. 6,00 m zur gemeinsamen Grenze der Grundstücke Flurstücke Nr. 1606 und 1604/2 einzuhalten.

4.2 Bei Bebauung mit Doppelhäusern ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein höhen- und lagemäßiger Versatz der einzelnen Baukörper als Grenzbau zulässig. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Abstände der LBO einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und §23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,00 m zugelassen werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten.

7. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die in der Planzeichnung festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist einzuhalten. Ausnahmsweise kann eine abweichende Firstrichtung zugelassen werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.

8. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf die festgelegte bergseitige Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,30 m überschreiten. 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.

9. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig; jedoch sind pro Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) nur max. 3 einzel und direkt anfahrbare Garagen oder Stellplätze zulässig; sollen mehr als 3 Garagen oder Stellplätze angelegt werden, so dürfen diese nur über eine gemeinsame Zufahrt von max. 6,50 m Breite anfahrbar sein.

10. Mit Rechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

10.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Gehrechte und Fahrrechte gelten zugunsten der betroffenen Anlieger.

10.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger.

11. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Die im östlichen Bereich der Unteren Burghalde ausgewiesene private Grünfläche dient der Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes und unterliegt den Festsetzungen der Pflanzbindung (siehe I 12.2).

12. Pflanzzwang und Pflanzbindung
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

12.1 Pflanzzwang (Pfz)
Die mit einem Pflanzzwang festgelegten Flächen sind gruppenweise mit heimischen Obst- und Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Kirsche, Schlehe, Liguster, Haselnuß, Hartriegel, Schneeball, Hundsrose, Eiche, Esche) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

12.2 Pflanzbindung (Pfb)
Auf den mit einer Pflanzbindung festgelegten Flächen sind die vorhandenen heimischen Obst- und Laubgehölze zu erhalten und dauernd zu unterhalten. Neu- und Ersatzpflanzungen dürfen nur gruppenweise mit heimischen Obst- und Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Kirsche, Schlehe, Liguster, Haselnuß, Hartriegel, Schneeball, Hundsrose, Eiche, Esche) vorgenommen werden und sind dauernd zu unterhalten.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

13.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstükken erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) sowie für Stützmauern, werden entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan als Bestandteil der Verkehrsanlagen festgesetzt. Hinter den Stützmauern wird eine Fläche auf den angrenzenden Grundstücken mit einer Breite, die der Höhe der Stützmauer (gemessen vom Fundament bis zur Krone) entspricht, jedoch mind. 2,00 m beträgt, für erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) und als notwendige Arbeitsflächen festgesetzt.

13.2 Soweit durch die Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt ein, die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) begleitender, 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttung oder Abgrabung.

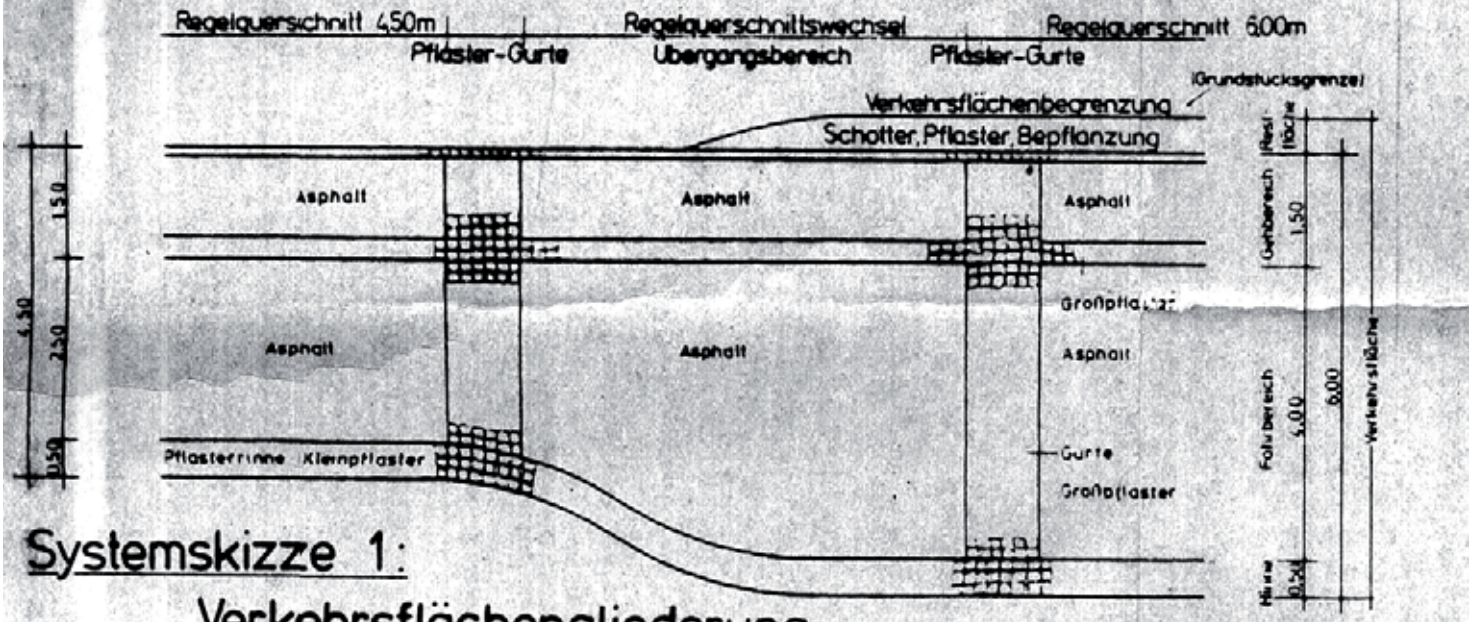
13.3 Die Eigentümer der betriffenen Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, die nicht höher als 1,00 m sein dürfen.

13.4 Stützmauern dürfen nur in Sichtbeton, mit rauher Oberfläche, Mauerwerk oder Holz errichtet werden.

14. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die festgesetzten Verkehrsflächen können durch unterschiedliche Beläge, Pflanzflächen und ähnliches optisch und nutzungsmäßig gegliedert werden (siehe auch Systemskizze 1 und 4).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. große Bäume: Kastanie, Bergahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Walnuß / kleine Bäume: Kugelakazie, Kugelahorn, Weißdorn, Rotdorn, Baumhasel, Vogelkirsche).



Systemskizze 1:
Verkehrsflächengliederung

15. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
(§ 9 (1) Nr. 24 und § 9 (5) BBauG)

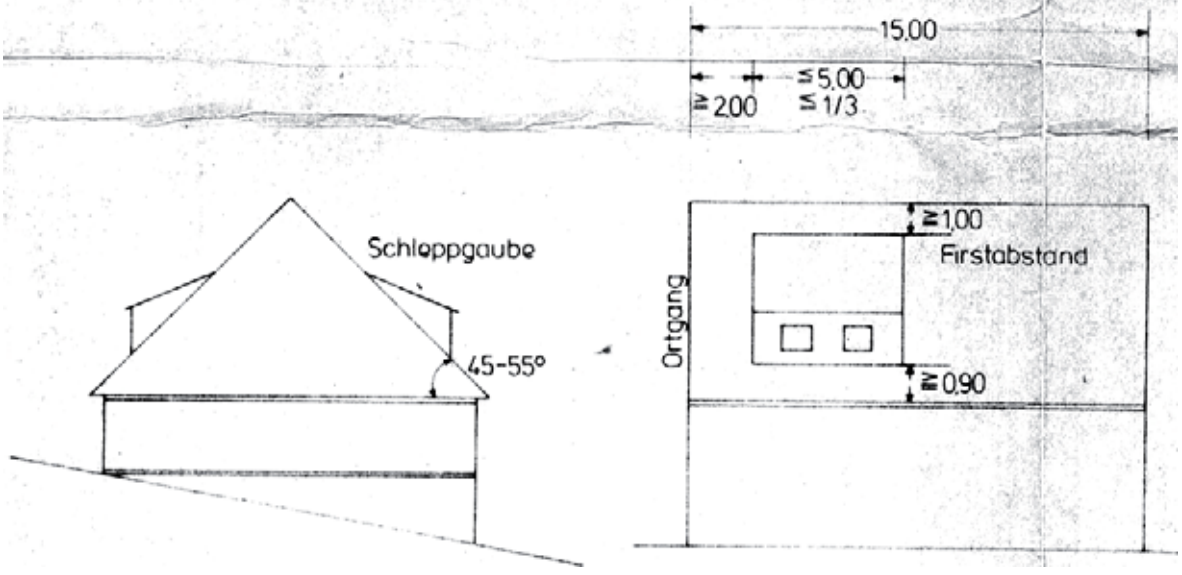
Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, in dem die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der Vornorm DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.
Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mind. 10 dB(A) betragende Lärmminderung gegenüber den gebietsbezogenen Planungsrichtpegeln dauernd gewährleistet ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 111 LBO)

1. Dachform und Dachneigung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

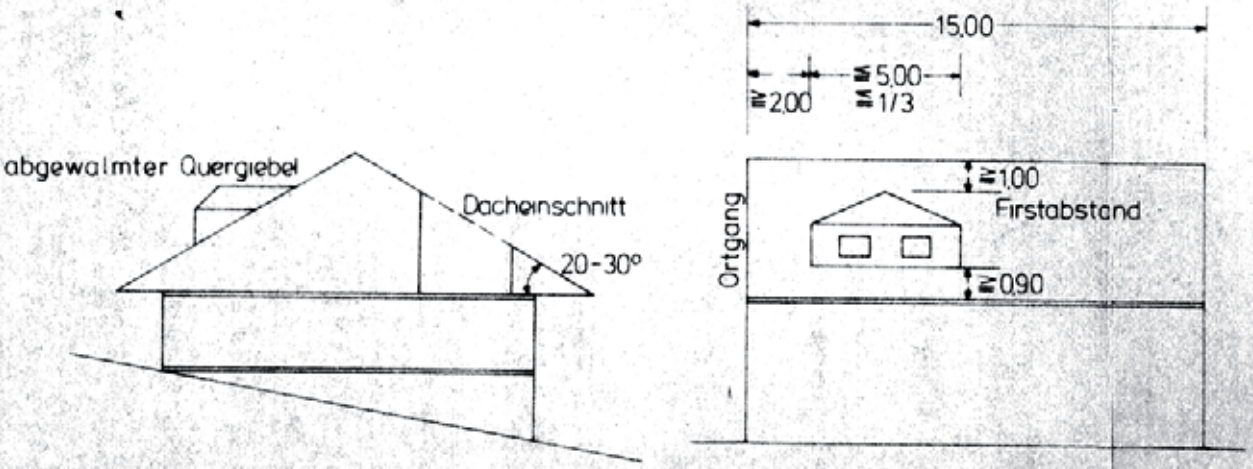
Es werden folgende Dachformen und Dachneigungen - entsprechend Planeinschrieb - festgelegt:

1.1 Dachform 1 (DF1):
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55°. Jede Dachfläche muß mind. 5,00 m vom First herabgezogen werden. (siehe auch Systemskizze 2 und 4). Einhüftige und versetzte Satteldächer sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine abweichende Dachform zugelassen werden, unter der Voraussetzung, daß sich die abweichende Dachform in die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung einfügt und städtebaulich begründet ist.



Systemskizze 2:
Dachgestaltung (DF 1)

1.2 Dachform 2 (DF2):
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30°. Jede Dachfläche muß mind. 5,00 m vom First herabgezogen werden. (siehe auch Systemskizze 3 und 4). Ausnahmsweise kann eine abweichende Dachform zugelassen werden, z. B. einhüftige und versetzte Satteldächer, unter der Voraussetzung, daß sich die abweichende Dachform in die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung einfügt und städtebaulich begründet ist.



Systemskizze 3:
Dachgestaltung (DF 2)

1.3 Dachform 3 (DF3):
Zulässig sind nur Flachdächer.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigu von 45° bis 55° nur im ersten Dachgeschoß als Schleppgauben zulässig und zwar bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches.
Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m, der Abstand zur Traufe mind.*0,90 m und der Abstand zum First mind. 1,00 m betragen (siehe auch Systemski: 2).(*in der Dachschrage gemessen)

2.2 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von 20 bis 30 nur im ersten Dachgeschoß der bergseitigen Dachfläche als abgewalmter Quergiebel zulässig und zwar bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m, der Abstand zur Traufe mind.*0,90 m und der Abstand zum First mind. 1,00 m betragen (siehe auch Systemskizze 3).
(*in der Dachschrage gemessen)

2.3 Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern in jedem Dachgeschoß je bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m , der Abstand zur Traufe mind.*0,90 m und der Abstand zum First mind. 1,00 m betragen.(*in der Dachschrage gemessen)

2.4 Auf jeder Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

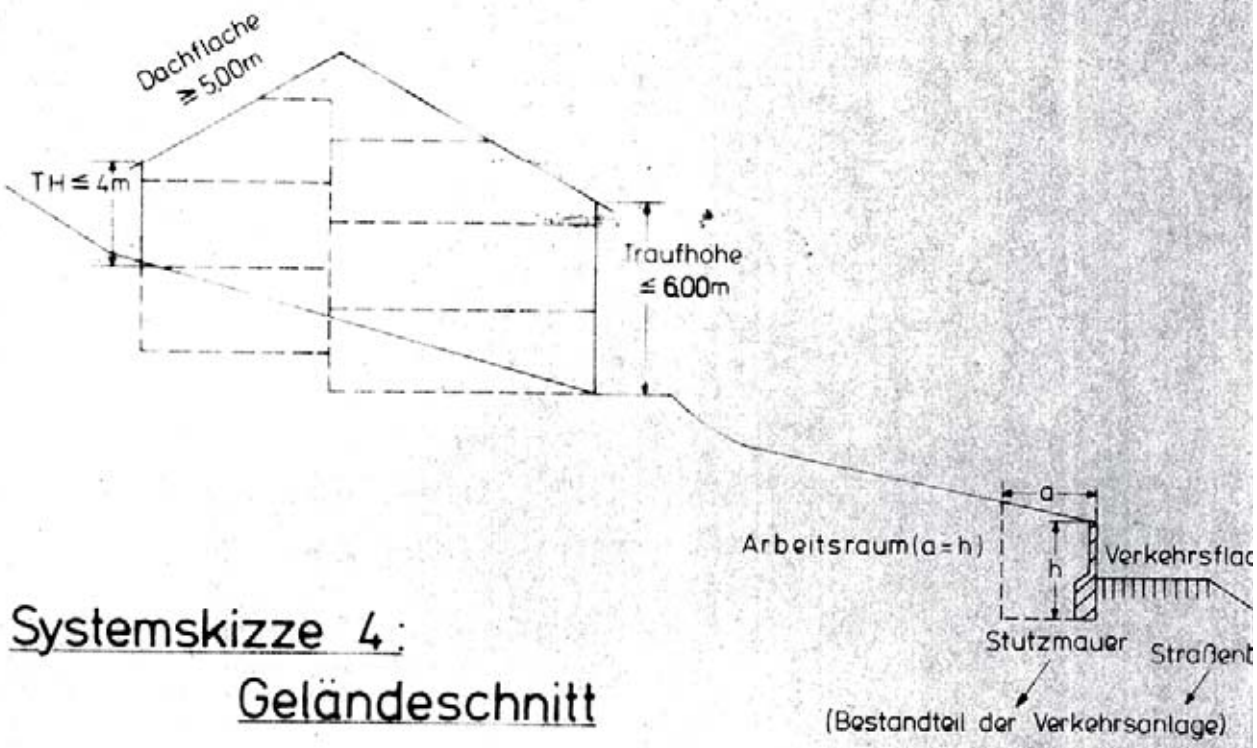
3. Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Asbestzementschieferplatten in rotbraunen Farbtönen zu decken. Energiekollektoren im Bereich der Dachflächen müssen sich dem Deckmaterial des Daches farblich anpassen.

4. Äußere Gestaltung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist mit Erdfarben abgetöntem Weiß auszuführen. Keramik, Kunststoffe und andere Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig.

5. Gebäudehöhen
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)



Systemskizze 4:
Geländeschnitt

5.1 Für bis II-geschossige Gebäude gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen (gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut):

- talseitig max. 6,00 m
- bergseitig max. 4,00 m.

(Siehe auch Systemskizze 4).

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Traufhöhenbegrenzung zugelassen werden, wenn dies durch die Geländeverhältnisse (flach geneigtes Gelände) oder durch Gebäuderücksprünge bis zu max. 1/4 der Gebäudelänge begründet ist.

5.2 Für III-geschossige Gebäude gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen (gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut):

- talseitig max. 9,00 m
- bergseitig max. 6,50 m

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Traufhöhenbegrenzung zugelassen werden, wenn dies durch die Geländeverhältnisse (flach geneigtes Gelände) oder durch Gebäuderücksprünge bis zu max. 1/4 der Gebäudelänge begründet ist.

5.3 Für Grundstücke mit einer Gebäudehöhenbegrenzung (Flachdachoberkante) gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen (OK = m NN).

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie der Einfriedigungen
(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

6.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur nachfolgend aufgeführte Einfriedigungen zulässig.

a) Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun bis 1,00 m Höhe.

b) Dunkelimprägnierte Holzzäune mit waagerechten oder senkrechten Strukturen bis 1,00 m Höhe.

6.2 Stellplatzflächen sowie die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht mit Schwarzdecken versehen (asphaltiert) werden: es werden Beläge aus Kunst- oder Natursteinen oder Rasensteinen empfohlen.

7. Außenantennen
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

8. Freileitungen
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

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

9. Müllbehälter
(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Wohnungen abzuschirmen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Landesdenkmalamt

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.