

Bebauungsplan ^{L81} M 1:500 Ezach, Teile 1 und 2

3. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	09.07.1991
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	09.07.1991
Auslegung bekanntgemacht	am	08.08.1991
Öffentlich ausgelegt vom 19.08.1991	bis	19.09.1991
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	05.11.1991
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr.	vom
bekanntgemacht in Kraft getreten	am
Ausgefertigt:	Leonberg, den	06.11.1991



[Handwritten Signature]
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 26.01.1990 (BGBl I S. 133)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl I S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 03.07.1991

Gefertigt:

Aufgestellt:

Stadtplanungsabteilung

[Handwritten Signature]

Zeichenerklärung

-Planzeichenverordnung 1990-

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. I.1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

1.0

Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. I.2.2)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse/ Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

III

Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO I.V.m. § 2 LBO)
(siehe Textteil Nr. I.2.3.1)

OK = 15 m

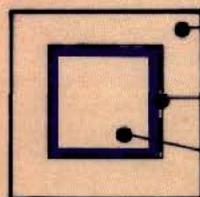
Oberkante baulicher Anlagen
(§ 16 und § 18 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. I.2.3.2)

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

0

offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

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

↔

Gebäudestellung
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)



Gemeinbedarfsfläche
der Stadt Leonberg
(siehe Textteil Nr.I.6)

Verkehrsflächen, sowie der Anschluß anderer
Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Allgemeinheit und
der Versorgungsunternehmen
(siehe Textteil Nr. I.8)

Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Flächen zur Anpflanzung von
Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(siehe Textteil Nr. I.10.1)

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Stellplätze
(siehe Textteil Nr. I.5)

--- Gasleitung

Außere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD

Satteldach
(siehe Textteil Nr.II.1.1)

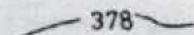
Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Höhenschichtlinien

x 378.05

örtlich gemessene Höhe mit
Bezugspunkt

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

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

entsprechend Eintrag (Nutzungsschablone)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend Eintrag (Nutzungsschablone)

2.2 Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch höchstens um 0,25 der zulässigen Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 - 18 BauNVO)

2.3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

entsprechend Eintrag (Nutzungsschablone).

Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Zusätzlich kann ein weiteres Vollgeschöß zugelassen werden, unter der Voraussetzung, daß es sich um ein oberstes Geschöß (Dachgeschöß) handelt (§ 2 Abs. 5 LBO) und die Geschoßflächenzahl eingehalten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 u. Abs. 3, § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind Maximalhöhen. Sie werden gemessen zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche und der obersten Begrenzung geneigter Dächer (Satteldächer: First; Tonnendächer: Scheitelpunkt, gemessen auf der Außenhaut).

Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung (s. Ziff. I.7). Den Baugenehmigungsvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Haupttrichtung) ist verbindlich.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur unterhalb der Geländeoberfläche, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinschaftsfläche der Stadt Leonberg für Schule mit Turnhalle

Ausnahmsweise können im Schulbereich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen werden.

7. Flächen für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Unterbringung des Erdaushubs sind Geländeauffüllungen durch Ablagerungen im gesamten Planbereich bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen als Geh- und Fahrrecht sowie zur Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsunternehmen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, in der die zulässigen Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden. Bei Baumaßnahmen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß der Innenschallpegel für Aufenthaltsräume von 40 dB(A) und für Arbeitsräume bei Überwiegend geistiger Tätigkeit von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

10. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die so ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten Strüchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

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

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 30° zulässig.

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

2. Kußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Verkleidung baulicher Anlagen mit metallisch glatten, polierten oder glänzenden Materialien (z. B. Metall, Kunststoff, Glas, glasierter Keramik, engobierter Spaltklinker, geschliffene Werk- und Kunststeine) unzulässig.

2.2 Farbgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenflächen der Fassaden in weißer Farbe oder in hellen erdfarbenen Tönen auszuführen. Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

4. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.