

Stadt Leonberg ^{L1} Pl. Ber. 07.02-10/1

Bebauungsplan M 1:500

'Viehweg'

Änderung im Bereich der Sportanlage

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	08.06.1988
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	08.06.1988
Auslegung bekanntgemacht	am	16.06.1988
Öffentlich ausgelegt vom 27.06.1988	bis	27.07.1988
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	07.09.1988
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-257 vom 15.12.1988	am	15.12.1988
2210-07.02-10/1 Leonberg bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	12.01.1989
Ausgefertigt: Leonberg, den (OBR)		08.09.1988



[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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBl. I S. 83)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den

Gefertigt: 20.05.1988

Aufgestellt:

[Handwritten Signature]
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vgl. Ziff. I.1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO, § 18 BauNVO i.V.m. § 2 LBO)

0.3

Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 19 BauNVO) vgl. Ziff. I.2.1

0.5

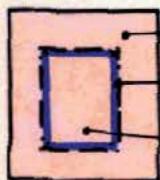
Geschoßflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

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



Gebüdestellung, Firstrichtung, vgl. Ziff. I.4

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

ST/GA

Stellplätze, Garagen, vgl. Ziff. I.5

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche

Mischfläche, vgl. Ziff. I.6.1

Feldweg, vgl. Ziff. I.6.2

Geh-/Radweg

Verkehrsgrün

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)



Wasserbehälter



Umspannstation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Sport-/Tennisplatz, vgl. Ziff. I.7.1 u. I.7.2



Freizeitanlage, vgl. Ziff. I.7.3

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



Lärmschutzwand/-wand mit Höhe über NN vgl. Ziff. I.8

Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)



Flächenhaftes Pflanzgebot, vlg. Ziff. I.9.1

Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)



Flächenhafte Pflanzbindung, vgl. Ziff. I.10.2

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB,
§ 16 (3) BauNVO)

TH Traufhöhe, vgl. Ziff. 11.

Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 73 (1) 1 LBO)

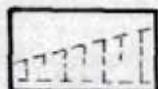
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen

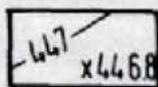
■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

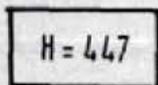
* * * * Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



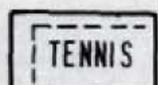
Böschung



Höhenlinie/Höhenzahl für bestehendes Gelände



Fläche über NN



Spielfelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO 1977)

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

entsprechend Planeinschrieb

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 4, § 1 (6) 1 BauNVO).

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

entsprechend Planeinschrieb.

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

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

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

Die Gebäudeaußenwände bzw. Dachfirste müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen errichtet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Anliegerstraßen

Diese Verkehrsflächen dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr, Anliegerverkehr und den Fußgängern. Sie sind als Flächen für den Mischverkehr ohne Trennung der Verkehrsarten ausgewiesen.

Zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung können die Beläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterung etc.)

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Feldwege

Die so ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Sie müssen wasserdurchlässig gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Grasweg).

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche - Tennisplatz

7.1.1 Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nebenanlagen:

- Umkleideraum einschl. Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen
- Tennisplätze mit Schutzzäunen
- Stellplätze, vgl. Ziff. I. 5. u. II. 3.1

Die zur Herstellung der Anlagen erforderlichen Geländeänderungen aufgrund der Höhenfestlegung sind zulässig.

7.1.2 Grünordnerische Maßnahmen:

Dichte ~~Um~~pflanzung der Tennisanlage mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, vgl. I. 9.1

Gliederung der Stellplatzanlage mit Bäumen, vgl. Ziff. II. 3.1

7.2 Öffentliche Grünfläche - Sportplatz

7.2.1 Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nebenanlagen:

- Vereinsheim einschl. Nebenanlagen der überbaubaren Flächen
- Spielfelder für Ballspiele entsprechend Plandarstellung einschl. Schutzzäune und Flutlichtanlagen
- Stellplätze, vgl. Ziff. I. 5. u. II. 3.1

Die zur Herstellung der Anlagen erforderlichen Geländeänderungen aufgrund der Höhenfestlegung sind zulässig.

7.2.2 Grünordnerische Maßnahmen:

Erhaltung der bestehenden Bäumen und Sträucher entlang der Westgrenze der öffentlichen Grünfläche - Sportplatz, vgl. Ziff. I. 10.2.

Dichte Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Ostgrenze der öffentlichen Grünfläche - Sportplatz, vgl. Ziff. I. 9.1

Gliederung der Stellplatzanlage mit Bäumen, vgl. Ziff. II. 3.1.

7.3 Öffentliche Grünfläche - Freizeitanlage Käppel

7.3.1 Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nebenanlagen:

- Schutzhütte einschl. Sanitäreinrichtung innerhalb der überbaubaren Fläche.
- Spielflächen einschl. Spielgeräte, Grillplatz
- Festplatz

7.3.2 Grünordnerische Maßnahmen:

Erhaltung der bestehenden Bäume und Sträucher, vgl. Ziff. I. 10.1

7.4 Öffentliche Grünfläche - Schutzwall

7.4.1 Zulässig sind Geländeaufschüttungen und Geländemodellierungen mit einer max. Neigung von 1 : 1,5, sowie die Erstellung von Schutzwänden innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Flächen. Umfang und Zweck vgl. Ziff. I.8.

7.4.2 Grünordnerische Maßnahmen:

Dichte Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, vgl. Ziff. I.9.1.

Schutzwände sind zusätzlich durch einheimische Kletterpflanzen zu begrünen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Festgesetzt wird die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. -wand zum Schutz der Wohnnutzung vor den Immissionen aus dem Betrieb der Sportanlage auf der im Plan ausgewiesenen Fläche. Höhe entsprechend Planeintragung. Auf das Lärmschutzgutachten des Büro Dr. Bender + Stahl vom Mai 1988 wird hingewiesen.

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg)

Die so ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern - z. B. **Bäume:** Bergahorn, Stieleiche, Vogelkirsche etc.; **Sträucher:** Hartriegel, Haselnuß, Schwarzdorn etc. - dicht zu bepflanzen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB, § 9 (1) 20 BauGB)

10.1 Pflanzbindung für Einzelbäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,25 m - gemessen 1,0 m über dem Erdboden - zu erhalten, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen. Es wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Leonberg vom 24.02.1986 hingewiesen.

10.2 Flächenhafte Pflanzbindung (pfb)

Auf den so ausgewiesenen Flächen sind die vorhandenen einheimischen Obst- und Laubgehölze zu erhalten und dauernd zu unterhalten.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB, § 16 (3) BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen, zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachfläche.

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

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1)
1 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung

Die Verwendung von metallisch-glatten und glänzender Materialien sowie von Kunststoffen, Materialimitaten und Asbestzement ist in flächiger Verwendung unzulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit der im Plan eingetragenen Dachneigung zulässig.

Garagen sind mit geneigten Dächer zu versehen.

2. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO, § 73 (2) 1 LBO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Abweichend von § 52 (1) Nr. 32 LBO sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

3. Gestaltung der Außenanlagen (§ 73 (1) 5 LBO,
§ 9 (1) 25 a BauGB)

3.1 Zufahrten/Stellplätze

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Zufahrten und Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für einheimische Bäume - z. B. Bergahorn, Stieleiche, Vogelkirsche etc. - zu gliedern. Es ist ein Baum für 5 Stellplätze zu pflanzen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Die Freizeitanlage Käppel und die Versorgungsflächen Wasserbehälter und Umspannstation liegen im Wasserschutzgebiet Zone III.