

Bebauungsplan

M. 1:500

„SCHLEIERMACHER- / FICHTESTRASSE“

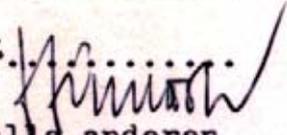
Bezugsplan: Ortsbauplan Leonberg vom 01.11.1927
gen.am 02.05.1928

Bebauungsplan Äußere Seestraße vom 12.01.1973
gen. 13.11.1973
Inkraftgetreten 21.12.1973

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom	.. 5.12.1983
	bis .. 5.01.1984
Auslegung bekanntgemacht	am .. 25.11.1983
Als Satzung gem. § 10 BBauG, vom Gemeinderat beschlossen;	am .. 18.01.1984/11.04.1984
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungs- präsidium Stuttgart mit Erlaß vom .. 3.05.1984 ..	Nr. 13-2210-02.02-Leonbe
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht	am .. 11.05.1984
Inkraftgetreten	am .. 11.05.1984

Leonberg, den .. 11.05.1984



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o.a. Bezugsplan.

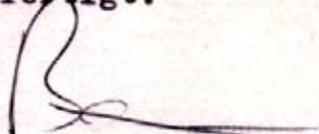
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

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. 83)
 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972
 Ge.Bl.S.352)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

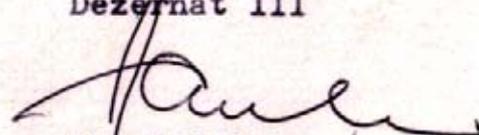
Leonberg, den 7.11.1983/4.5.1984

Gefertigt:



Stadtplanungsabteilung

Aufgestellt:
Dezernat III



Dr. Hassler
Bürgermeister

Zeichenerklärung:

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

WA₂

Allgemeines Wohngebiet mit Gebietsnummer
(siehe textliche Festsetzungen)

WR

Reines Wohngebiet

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

II

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

II(I+ID)

Zahl der Vollgeschosse, bestehend aus 1 Vollgeschoß und
1 anzurechnenden Dachgeschoß (§ 18 BauNVO u. § 2 (4,7+8) LBO)

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

max. 2 WE

= maximal 2 Wohneinheiten zulässig

TH max. 5,00m

= maximale Traufhöhe 5,00m

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

O

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Q

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

E

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

D

nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

ED

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

H

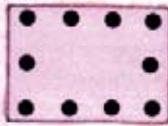
nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

↔ Gebäudestellung = Firstrichtung

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)



Gemeinbedarfsfläche

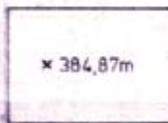


Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

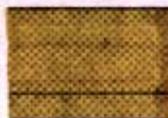


Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Straßenverkehrsfläche, Straßenhöhe
Bezugshöhe NN - Neues System



Fahrbahn

Gehweg



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Öffentliche Parkplätze



Fußweg

• • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

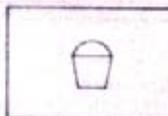


Einfahrt, bzw. Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

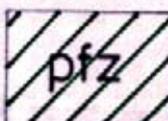


Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Verkehrsgrünfläche



Spielplatz

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

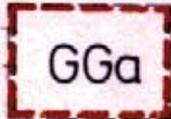


Umgrenzung von Flächen mit Pflanzzwang
für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 (a) BBauG)

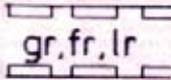


Pflanzung für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen



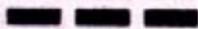
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen,
Tiefgaragen TGa, Gemeinschaftsstellplätze GSt



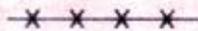
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind. (Sichtfelder) (§ 9(1) 10 u. § 9(6) BBauG)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen
- Firstrichtung, Dachneigung -



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der
Vollgeschosse und der Bauweise

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.

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) - Wa 1 - WA 2 und WA 4 - WA 12 - sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 8 und WA 11 sind pro Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen (§ 4 (4) BauNVO).

1.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

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

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

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

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

3.1 Als Abweichende Bauweisen werden festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO):

a1 Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; jedoch ohne Längenbegrenzung.

a2 Abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise; jedoch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbau vorgeschrieben.

3.2 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.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)
Entsprechend Festlegung im Lageplan.

4.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,00 m zugelassen werden.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten.

6. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Fristrichtung) ist einzuhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,30 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.

8. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 22 BauNVO)

8.1 Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig, soweit dies nicht durch die Ziffern 8.2 und 8.3 eingeschränkt wird.

8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 14 (WA 14) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

8.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 - WA 13 sind Stellplätze nur in den ausgewiesenen Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

9. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

In der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz für Kleinkinder und Kinder ausgewiesen. Die öffentlichen Grünflächen entlang des geplanten Weges A können mit Sitzgruppen und einzelnen Spieleinrichtungen angelegt werden.

10. Pflanzzwang
(§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)

10.1 Grenzen Grundstücke unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen oder an öffentliche Grünflächen, besteht entlang dieser Grenzen ein privater Pflanzzwang für das Anpflanzen von einheimischen Gehölzen und zwar für einen Grundstücksstreifen von mindestens 1,50 m Breite. Dieser Pflanzstreifen kann pro Hauseingang auf einer Länge von max. 1,50 m, pro Garagen- oder Stellplatzzufahrt auf einer Länge von max. 3,00 m und pro Zufahrt zu einer Garagen- oder Stellplatzanlage auf einer Länge von max. 6,50 m unterbrochen, d.h. befestigt werden. Der Pflanzstreifen kann z.B. mit folgenden einheimischen Gehölzen bepflanzt werden:

Bäume	- Kernobstbäume
	- Ahorn
	- Vogelbeere
	- Buche
	- Birke
Sträucher	- Weißdorn
	- Haselnuß
	- Hundsrose
	- Geißblatt
	- Schneeball

10.2 Die mit einem Pflanzzwang (Pflz) festgelegten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen (Beispiele siehe unter Ziffer 10.1) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.3 Die festgelegten Verkehrsgrünflächen entlang der Schleiermacher Straße sind mit einheimischen Sträuchern (Beispiele siehe unter Ziffer 10.1) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie können entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 10.1 unterbrochen werden und müssen in diesem Fall auf Kosten der Grundstückseigentümer mit Rasensteinen befestigt werden.

10.4 Die öffentlichen Grünflächen entlang des geplanten Weges A sind mit einheimischen Gehölzen (Beispiele siehe unter Ziffer 10.1) unter Verwendung von großkronigen Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der betroffenen Anlieger und der öffentlichen Versorgungsträger.

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

- 12.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Es gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 2,00 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unebenheiten.
- 12.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen nicht höher als 1,00 m sein, müssen einen Abstand von 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen einhalten und sind einschließlich der Abstandstreifen zu bepflanzen.
- 12.3 Die Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattenplatten und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

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

Die geplante Aufteilung der Verkehrsflächen (gestrichelte Darstellung im Bebauungsplan) ist unverbindlich. Zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung können die Straßenbeläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterungen, Plattenbeläge, etc.) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem Fußgängerverkehr und dem eingeschränkten Anliegerverkehr (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Notdienste).

ag

(§ 111 LBO)

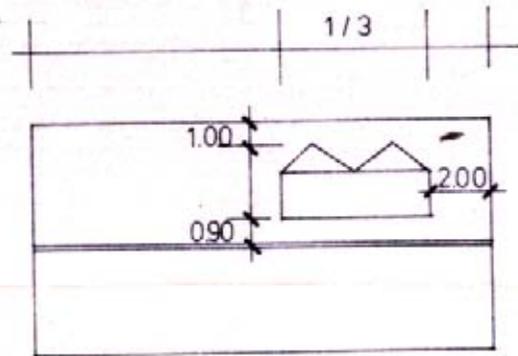
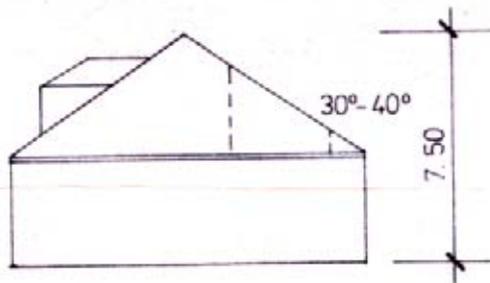
1. Dachform und Dachneigung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

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

- 1.1 Dachform 1 (DF1): Zulässig sind nur Flachdächer
- 1.2 Dachform 2 (DF2): Zulässig sind nur Satteldächer - auch versetzte aber keine einhüftigen - mit einer Dachneigung von 30° bis 40° und einer Firsthöhe von max. 7,50 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses (siehe auch Systemskizze 1).

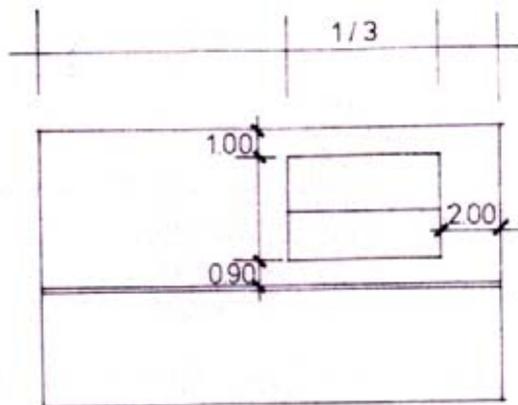
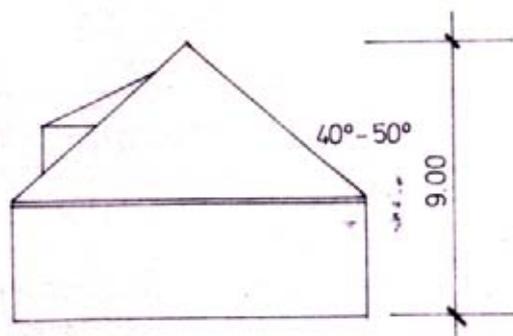
Systemskizze 1 Dachform 2 (DF 2):



1.3

Dachform 3 (DF3): Zulässig sind nur Satteldächer - aber keine versetzten oder einhüftigen - mit einer Dachneigung von 40° bis 50° und einer Firsthöhe von max. 9,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses (siehe auch Systemskizze 2).

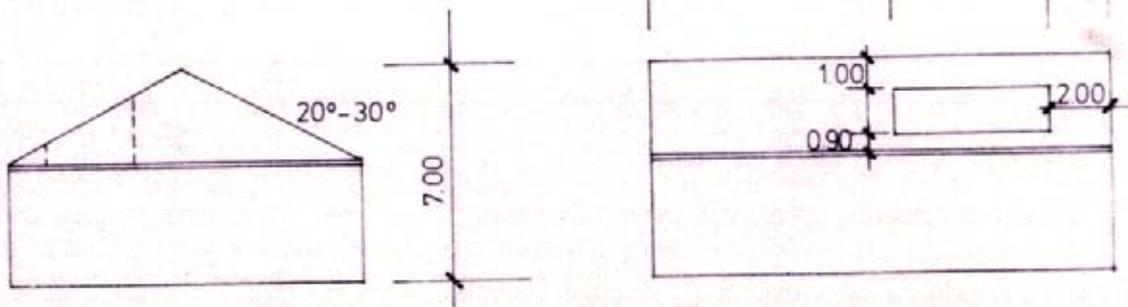
Systemskizze 2 Dachform 3 (DF 3):



1.4

Dachform 4 (DF4): Zulässig sind nur Satteldächer - aber keine versetzten oder einhüftigen - mit einer Dachneigung von 20° bis 30° und einer Firsthöhe von max. 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses (Systemskizze 3).

Systemskizze 3 Dachform 4 (DF 4):



- 1.5 Garagen können sowohl mit Flachdach, als auch mit Satteldach - in Ausnahmefällen mit Pultdach - hergestellt werden. Satteldach und Pultdach sind in der Dachneigung als Hauptbaukörpers auszuführen. Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich entweder mit Flachdach oder mit Satteldach - Dachneigung ca. 25° - herzustellen.

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

- 2.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern der Dachform 3 (DF3) als Schleppegauben oder bei Dächern der Dachform 2 (DF2) als stehende Gauben zulässig; jedoch nur im ersten Dachgeschoß und nur bis zu einer Länge von max. $1/3$ der Länge des Hauptdachs. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m, der Abstand zur Traufe mindestens 0,90 m (in den Dachschrägen gemessen) und der Abstand zum First mind. 1,00 m betragen. (Siehe auch Systemskizze 1 + 2).

Einzelne stehende Gauben sind nur bis zu einer Länge von max. 2,50 m zulässig.

- 2.2 Dacheinschnitte sind nur bei Dächern der Dachform 2 (DF2) und Dachform 4 (DF4) zulässig; jedoch nur bis zu einer Länge von max. $1/3$ der Länge des Hauptdaches. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,00 m, der Abstand zur Traufe mindestens 0,90 m (in den Dachschrägen gemessen) und der Abstand zum First mindestens 1,00 m betragen. (Siehe auch Systemskizze 1 und 3).

3. Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1 Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rot-braunen Tönen zu decken. Energiekollektoren im Bereich der Dachflächen müssen sich dem Dachmaterial des Daches farblich anpassen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist in erdgebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können abweichende Farbtöne zugelassen werden, wenn diese sich in die umgebende Bebauung farblich einfügen. Keramik, Asbestzement, Kunststoffe und andere Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig.

5. Gebäudehöhen

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen (gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut):

5.1 WA 1 und WA 3: 4,00 m.

5.2 WA 6 und WA 8: 5,00 m. 5.3 WA 7: 7,00m

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie der Einfriedigungen

(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

6.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur nachfolgend aufgeführte Einfriedigungen zulässig:

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

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

6.2 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von 1,80 m bis 2,30 m zugelassen, die eine Länge von 4,00 m ab Hausgrund nicht überschreiten dürfen. Die Sichtschutzeinrichtungen sind aus Holz oder im Material der Fassade des Hauptbaukörpers zu errichten.

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 Gebiets dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Müllbehälter

(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Wohnungen abzuschirmen.

10. Energiegewinnungsanlagen

(§ 111 (2) LBO)

Energiegewinnungsanlagen jeglicher Art sind genehmigungspflichtig.

Änderungen und Ergänzungen aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.4.1984 u. des Genehmigungserlasses des Reg. Präsidiums Stuttgart v. 35.1984:

1. In den textlichen Festsetzungen Nr I/8.2 wurde WA 12 in WA 14 redaktionell geändert, so wie in Nr I/8.3 WA 11 in WA 13 (siehe Streichung im Textteil).
2. Unter Nr I/13 wurde der letzte Satz redaktionell nachgetragen.