

Stadt Leonberg

Bebauungsplan

LA

06.02-1/1
M 1:500

"Vordere Lauerhalde"

- Änderung im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 1400/2 und 1421 -

Bezugsplan: Bebauungsplan "Vordere Lauerhalde"
rechtskräftig: 29.08.1963

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 30.06.1998

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen

am 17.11.1998

Auslegung bekanntgemacht

am 03.12.1998

Öffentlich ausgelegt vom 14.12.1998

bis 14.01.1999

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 02.03.1999

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. _____

vom _____

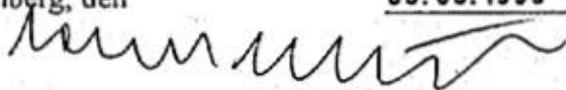
bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 18.03.1999

Ausgefertigt:

Leonberg, den

03.03.1999


Schultheiß
Erster Bürgermeister

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

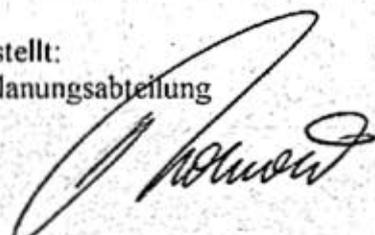
Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

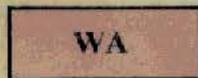
Leonberg, den 2.11.1998
Gefertigt:

Aufgestellt:
Stadtplanungsabteilung



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,35

Grundflächenzahl (**GRZ**) (§ 19 BauNVO)

HbA

Höhe baulicher Anlagen (**HbA**) (§ 16 und 20 BauNVO)

TH

Traufhöhe als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß

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



ED

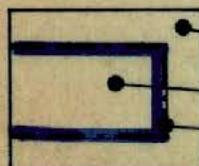
Offene Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
Grundflächenzahl	-----
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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



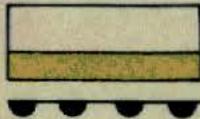
nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

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



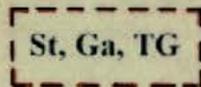
Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenfläche
Gehwegfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

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



Stellplätze, Garagen, Tiefgarage

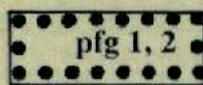
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

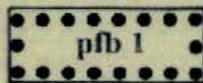
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



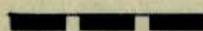
Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Pflanzbindung (pfb) für flächenhafte Anpflanzungen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Ga	Garagen
St	Stellplatz
TG	Tiefgarage
SD	Satteldach
	Firstrichtung
438,15	bestehende Geländehöhe ü. NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
 - 1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
 - 2.1. **Grundflächenzahl, Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
Eine Überschreitung der jeweiligen zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bedingt ist und diese Garagen intensiv begrünt sind. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.2 **Höhe baulicher Anlagen (HbA)** (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)
 - 2.2.1 **Traufhöhen (TH)**
Die Traufhöhen sind als Höchstmaße zwischen festgelegtem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut ausgewiesen.
TH = maximale Traufhöhe über festgelegtem Gelände
 - 2.2.2 **Firsthöhen (FH)**
Die Firsthöhen sind als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First der Satteldächer).
FH = Firsthöhen im Normalnullsystem (Neues System, m ü. NN)
 3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
ED = offene Bauweise
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

4.1 Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Für Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone etc. kann eine Überschreitung der Baugrenze um 1,00 m auf eine Länge von max. 5 m, jedoch höchstens 50 % der dazugehörigen Wandlänge ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5. **Stellung baulicher Anlagen (9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Ebenerdige PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengittersteinen oder Schotterrasen etc.) herzustellen.
Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

7. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

7.1 **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
pfg 1 Pflanzung einer geschnittenen Hecke mit einer Reihe Hainbuchen von ca. 1,80 m Höhe. Die Pflanzung kann durch Zugänge zu den Gebäuden unterbrochen werden.
pfg 2 Pflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern.

Pflanzung von Laubbäumen

Auf dem Flst.Nr. 1421 sind 8 großkronige Laubbäume zu pflanzen, Stammumfang 18 - 20 cm. Auswahl der Baumarten siehe Pflanzliste 7.3

Fassaden- und Dachbegrünung

Die südlichen Fassaden der Garagen bzw. Tiefgarage sind mit Ausnahme ihrer Öffnungen ab dem Erdanschluß mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und so zu erhalten. Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste 7.3.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mind. 0,50 m mächtigen Erdschicht einzudecken, zu begrünen und so zu unterhalten. Ein Flächenanteil von max. 50 % der begrüneten Tiefgaragenfläche darf für Wege, Terrassen, Spielplätze u.a. befestigt oder teilweise befestigt werden.

7.2 **Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

pfb 1 Die Vegetationsstrukturen der Böschung sind dauerhaft zu erhalten.

7.3 Pflanzliste

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides - Spitzahorn	Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche	Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnus	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Tilia cordata - Winterlinde

Kletterpflanzen

Clematis in Sorten - Waldrebe	Hedera helix - Efeu
Lonicera in Sorten - Jelängerjelier	Jasminum nudiflorum - Winterjasmin
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein	

Sträucher (für die Hecke aus heimischen Gehölzen)

Crataegus monogyna - Weißdorn	Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß	Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Schneeball	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

8. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a) Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,50 m breiter Grundstückstreifen als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
- b) Die Eigentümer der Grundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- c) Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

(entsprechend Eintrag im Lageplan)

SD Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer mit der im Lageplan eingetragenen Dachneigung zulässig.

Ausnahmen:

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten können andere Dachformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit nachstehenden Beschränkungen zulässig

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Zwischen den einzelnen Dachgauben, Dacheinschnitten sowie zwischen Dachgauben und Dacheinschnitten muß mind. ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- Die Breite der einzelnen Dachgaube oder des einzelnen Dacheinschnitts darf höchstens 2,5 m betragen.
- Dachgauben sind mit gleichem Material und gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken bzw. zu gestalten.
- Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnitts von der Giebelseite (Ortgang) muß mind. 1,0 m betragen.
- Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.
- Die Dachfläche unterhalb der Dacheinschnitte muß in der Dachfläche gemessen mind. 0,6 m (2 Ziegelreihen) betragen.

Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind zusätzlich neben Dachgauben und Dacheinschnitten zugelassen, jedoch nur soweit die Summe aller Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln nicht mehr als 50 % der jeweiligen Dachlänge beträgt und der einzelne Zwerchgiebel nicht mehr als 4,0 m mißt.

1.3 Dachdeckung

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen. Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. **Unzulässigkeit von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne als Gemeinschaftsantenne zulässig.
4. **Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

III KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

V. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Ständig fließende Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeit im betroffenen Bereich einzustellen.

Auf das Merkblatt " Abfallwirtschaft und Altlasten " wird verwiesen.

4. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

5. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 75 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.