

Stadt Leonberg *A* Pl.Ber. 03.03 -2/2

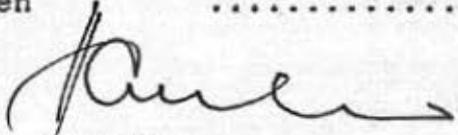
Bebauungsplan M 1: 500

'Mühlpfad-Stiefel'

Bereich nördlich der Maybachstraße

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	26.11.1991
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	26.11.1991
Auslegung bekanntgemacht	am	05.12.1991
Öffentlich ausgelegt vom 16.12.1991	bis	17.01.1992
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	28.04.1992
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-03.03 Leonberg	vom	23.07.1992
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	20.08.1992
		29. APR. 1992
Ausgefertigt:	Leonberg, den


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:

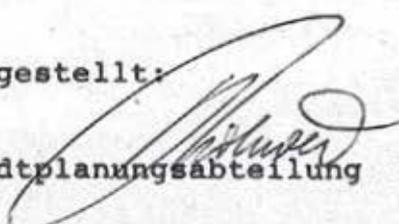
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl I S. 133)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl I S. 58)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 19.11.1991

Gefertigt:

Aufgestellt:


Stadtplanungsabteilung

Zeichenerklärung

-Planzeichenverordnung 1990-

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

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(s. Textteil Nr. I.1.1)

GE 1/2

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(s. Textteil Nr. I.1.2)

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

0,8

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

10,0

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl
Bauweise	Dachform

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

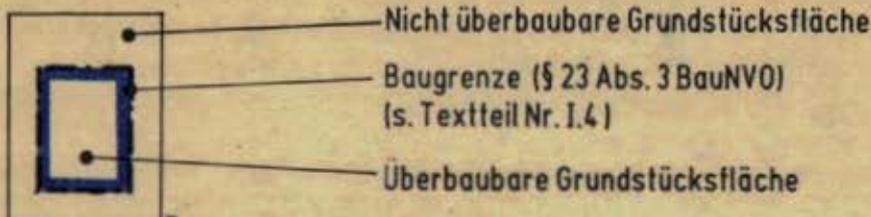
o

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

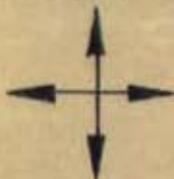
a

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
(s. Textteil Nr. I.3.1)

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



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



Richtung der Gebäudeaußenwände / Firstrichtung

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



Jugendtreff (s. Textteil Nr. I.6)

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



- Straßenfläche
 - Geh- / Radweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkplätze
 - Verkehrsgrün
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (s. Textteil Nr. I.7)

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

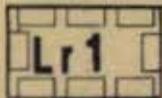


Gasreglerstation



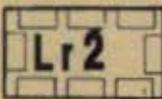
Trafostation

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



(s. Textteil Nr. I.8)

Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke der Stadt Stuttgart (Gas)



Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke (Strom)

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



Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (s. Textteil Nr. I.10.1)



Flächenhaftes Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (s. Textteil Nr. I.10.2 und 10.3)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

HbA

Gebäudehöhe

HbA min.

mindest Gebäudehöhe

(s. Textteil Nr. I.11)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



Stützmauer (s. Textteil Nr. I.12)



Evergreen-Wand



Böschung

Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 1 LB0)

FD, SD

Flachdach, Satteldach,

Sonstige Festsetzungen



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



Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Abgrenzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

entsprechend Planeinschrieb

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 5 zugelassen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind Anlagen i. S. von § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zugelassen, mit Ausnahme von Lagerplätzen die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ansässigen Gewerbebetriebes stehen.

1.2.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind Anlagen i. S. von § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO mit folgender Einschränkung zulässig:

- a) nicht zulässig sind Lagerplätze, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ansässigen Gewerbebetriebes stehen,
- b) nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise sind auf überbaubaren Grundstücksflächen, Verkaufsflächen als untergeordnete Anlagen i. V. mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

entsprechend Planeinschrieb

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

entsprechend Planeinschrieb

3.1 Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Freistehende Gebäudegruppen, ohne Längenbeschränkung, sonst i. S. der offenen Bauweise. Gebäude, Gebäudeteile oder Nebenanlagen bis bis 6,5 m Gebäudehöhe - Bezugshöhe s. Punkt I. 11 - sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden.

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

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ist einzuhalten.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche für einen Jugendtreff.
Zulässig sind:

- Verwaltungsräume,
- Gemeinschaftsräume,
- Mehrzweckräume (Musik u. Konzertveranstaltungen),
- Sozialräume.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend Darstellung im Lageplan.

Die Aufteilung der Fahrbahnflächen ist unverbindlich.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Leitungsrechte dienen der Sicherung der Gas- und Stromversorgung.

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

Festgesetzt sind für die Gemeinbedarfsfläche Jugendtreff:

a) objektbezogene Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile der baulichen Anlagen die sicherstellen, daß die Immissionsrichtwerte der VDI 2058/DIN 18005 für die Mischgebietsnutzung (MI) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) eingehalten werden,

b) Nutzungseinschränkung der Freibereiche die gewährleistet, daß die Immissionsrichtwerte der VDI 2058/DIN 18005 eingehalten werden.

Auf die schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Bender + Stahl, 1990, wird hingewiesen.

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

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

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

10.2 Pflanzgebot 1 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die so ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Fläche kann durch Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden. Es ist jedoch mind. alle 15 m ein Baum mit einer Pflanzfläche von mind. 10 m² zu pflanzen und zu unterhalten, mind. 1 Baum je Grundstück.

10.3 Pflanzgebot 2 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die so ausgewiesene Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

Die zulässigen Höhenbegrenzungen für das Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2 beziehen sich auf die öffentlichen Erschließungsstraßen. Erschließungsstraße in diesem Sinne ist die Maybachstraße.

Die zulässigen Höhenbegrenzungen für das Mischgebiet und die Fläche für Gemeinbedarf beziehen sich auf die bestehende natürliche Geländeoberfläche. Die Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der jeweils festgelegten Bezugshöhe (mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. natürliche Geländeoberfläche) und der obersten Begrenzung der Dächer.

Ausnahmsweise können die Höhenbegrenzungen für untergeordnete Bauteile bis max. 3,5 m überschritten werden (z. B. Aufzugsschächte, Klimaanlage etc.).

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

12.1 Böschungen und Stützmauern, 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. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttung und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

12.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke 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.

12.3 Stützfundamente, die beim 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), (§ 73 LBO)

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

1.1 Äußere Gestaltung

Die Außenflächen dürfen nicht in grellen und dunklen (schwarz, anthrazit) Farben sowie mit stark reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

Mind. 25% der Gebäudeaußenfassaden (ohne Fensterflächen) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Zur Gliederung der Baukörper entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ist nach max. 30 m Gebäudelänge ein Gebäudeversatz bzw. Gebäudenut in einer Breite von mind. 2,5 m und einer Tiefe von mind. 1,0 m vorgeschrieben.

1.2 Dachform

Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 10° zulässig.

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem Flächenanteil von mind. 50 % zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur für die örtlich angebotenen Leistungen angebracht werden.

3. Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.

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

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

5. Lagerplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Lagerplätze, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem ansässigen Gewerbe stehen, sind gegen Einsicht von den öffentlichen Erschließungsstraßen abzuschirmen.

6. Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Oberirdische Stellplätze sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen, mind. 1 Baum je 100 m² Stellplatzfläche. Mind. 50 % der Stellplätze sind unversiegelt in Form von Rasenpflaster, Schotterrasen etc. angelegt werden.

III. Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Vor Baumaßnahmen sind die Flächen historisch und ggf. technisch zu erkunden und nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu sanieren.

* IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, daß Funde von Kulturdenkmälern im Falle der Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind (§ 20 DschG)

* Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch Gemeinderatsbeschuß vom 28.04.1992

Friedrich

