

BEBAUUNGSPLAN WASSERBACH

M 1:500

VERFAHRENSVERMERKE:

| | |
|---|--|
| Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt | vom 20.8.79.. bis 20.9.79.. |
| Auslegung bekanntgemacht | am 10.8.79.. |
| Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen | am 7.11.79.. |
| Genehmigt gem. § 11 BBauG | vom 12.3.80.. |
| Mit Erlaß | vom 12.3.80.. Nr. 13-2210-04.02- Leonberg |
| Ausgelegt gem. § 12 BBauG | vom bis |
| Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht | am 3.4.80.. |
| Inkraftgetreten | am 3.4.80.. |

Leonberg, den 8.4.80.....

gez. Stumvoll

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18.8.1976 (BGBl I S 2256)
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.1977 (BGBl I S 1757)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) v. 19.1.1965 (BGBl I S 21)
 - Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 20.6.1972 (Ges.Bl.S352)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen u. Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 5.7.79.....

Gefertigt:

Stadtplanungsamt

Aufgestellt:

Dezernat III

Abraham
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
 als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 mbH mit Höhenbeschränkung (§ 16 (3) BauNVO)
 (unterschiedliche Festsetzung der Vollgeschosse)

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| Dachneigung | |

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) 2 BBauG)

- o offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG)

Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke (§ 9 (1) 11 BBauG)

Gehwegfläche
 Fahrbahnfläche
 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

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

 Firstrichtung / Hauptbaukörperrichtung

Höhenlage der Verkehrsanlagen (§ 9 (2) BBauG)

VB (378,50) geplante Höhen - Visierbruch, Bezugshöhe NN, Neues System
 376,41 bestehende Höhen

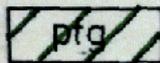
Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Ga Garagen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

private Grünflächen

Anpflanzen von Blumen und Strüchern (§ 9 (1) 25 BBauG)



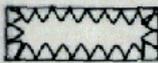
Pflanzgebot *Zwang*

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)



Trafo - Station

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 (1) 10 BBauG)



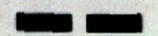
Sichtfelder, Anpflanzen von Blumen und Strüchern max. 0,80 m hoch

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 9 BBauG)



Aufschüttung (Erdwall)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ^{(§ 9 (7) BBauG)} Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen/ Zahl der Vollgeschosse u. Dachform

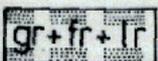
SD

Satteldach

FD

Flachdach

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 9 BBauG)



gr = Gehrecht

fr = Fahrrecht

lr = Leitungsrecht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

Im Einzelfall können Ausnahmen von der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO)

1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO / § 18 BauNVO)

G)

siehe Planeinschrieb

Im Bereich der festgesetzten 1-geschossigen Bebauung mit Flachdach wird die Gebäudehöhe mit max. 3,60 m gemessen von festgesetzter Geländeoberfläche bis OK Dachabschluß festgelegt.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene und abweichende Bauweise entsprechend Planeinschrieb

Für die abweichende Bauweise gilt:

a 1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Erdgeschoß Grenzbau zulässig, wird nicht auf die Grenze gebaut so sind die Grenzabstände nach der LBO einzuhalten. Wird nicht auf die Ostgrenze gebaut, so ist dort eine Sichtschutzwand von 2,00 bis 2,50 m Höhe zu errichten.

a 2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Erdgeschoß Grenzbau zulässig, wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Grenzabstände nach der LBO einzuhalten. Wird nicht auf die Nord- bzw. Ostgrenze gebaut, so ist dort eine Sichtschutzwand von 2,00 bis 2,50 m Höhe zu errichten.

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

Die festgelegten Firstrichtungen und Hauptbaukörperrichtungen sind einzuhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die festgelegte Geländehöhe nicht mehr als 0,30 m überschreiten (bergseitig gemessen).

Die Festlegung der Geländehöhe erfolgt im Zuge der Baugenehmigung
Hinweis: Zur Genehmigung sind bestehende Höhen an den Hausecken anzugeben.

5. Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder Einfriedigung von mehr als 0,80 m über Fahrbahn gemessen, freizuhalten.

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

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Soweit durch die Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt daher ein, die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) begleitender 2 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

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

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Leitungsrechte (Lr) gelten zugunsten der Versorgungsträger und sind von jeder Bebauung freizuhalten.

Die im Lageplan dargestellten Geh- und Fahrrechte (gr. u. fr) gelten zugunsten der Anlieger.

9. Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr.25 BBauG)

Die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Strüchern, ergänzt durch Baumgruppen zu bepflanzen.

△ = § 39 b BBauG !

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von
schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 und
§ 9 (5) BBauG)

10.1 Kennzeichnung (§ 9 (5) BBauG)

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind.

10.2 Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

- a) Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mind. 10 dB(A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleistet ist.
- b) Im Gebiet südlich der Wasserbachstraße sind zum Schutze gegen Verkehrslärm die Grundrisse so vorzusehen, daß die Aufenthaltsräume zu geschlossenen Wohnhöfen orientiert werden (Winkelhaustyp).
Im Bereich der aufgesetzten Satteldachgeschosse (1 OG) ist durch vorgezogene Blenden an den Nord- bzw. Ostfronten ein ausreichender Lärmschutz sicherzustellen.
Auf das Lärmgutachten des Ing.-Büros Bander und Stahl, Ludwigsburg, vom 19. 6. 1979 wird verwiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Dachform, Dachneigung

- a) Nördlich der Wasserbachstraße sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 35° Dachneigung zulässig.
Die Firsthöhe darf höchstens 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses liegen. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- b) Südlich der Wasserbachstraße sind im Bereich der 1-geschossigen Bebauung Flachdächer vorgeschrieben, im Bereich der 2-gesch. Bebauung Satteldächer. Ausnahmsweise können im Bereich der 2-geschossigen Bebauung in Teilbereichen, die 1-geschossig bebaut werden, Flachdächer zugelassen werden (z.B. im Bereich des Grenzabstandes bei 1 geschossigem Grenzbau).
Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 15 - 20° vorgeschrieben. Es ist ein Kniestock von 0,50 m vorzusehen.
Die Flachdächer sind mit allseits horizontal verlaufender Traufe auszuführen (siehe Schemaschnitte)

2. Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Beim Flachdach ist das Kiesschüttdach vorgeschrieben.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Mauerwerksmaterial sind hell- mittelbraune Baustoffe vorgeschrieben.

Bei Flachdächern ist als Dachabschluß eine 0,60 m hohe Attika aus dunklem Material zu wählen.

Innerhalb einer Hausgruppe ist die äußere Gestaltung einheitlich auszuführen.

4. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind zulässig

a) Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun
Höhe max. 1,20 m über Gelände.

b) Dunkel imprügnierte Holzzäune mit waagrechten oder senkrechten Strukturen.

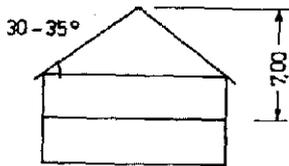
Höhe max. 1,20 m über Gelände.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

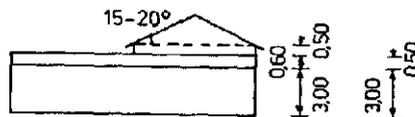
5. Stromversorgung

Die Stromversorgungsleitungen sind zu verkabeln.

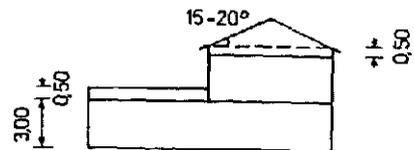
6. Schemaschnitte



Satteldach
DN 30-35°



Flachdach
Attika umlaufend
0,60 m hoch
aufgesetztes
Satteldach 1 gesch.
Kniestock 0,50 m



Flachdach
aufgesetztes
Satteldach 2 geschossig
Kniestock 0,50 m