

Stadt Leonberg Pl.Ber.02.02-4/1

Bebauungsplan M 1:500

Schleiermacher-/ Fichtestraße

1.Änderung nördlich der Schleiermacherstraße

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	03.02.1988
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	03.02.1988
Auslegung bekanntgemacht	am	11.02.1988
Öffentlich ausgelegt vom 22.02.1988	bis	22.3.1988
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	20.04.1988
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-02.02 vom 19.07.1988	Leonberg am	04.08.1988
bekanntgemacht und in Kraft getreten		
Ausgefertigt: Leonberg, den		21.04.1988


Dr. Hassler
Bürgermeister

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

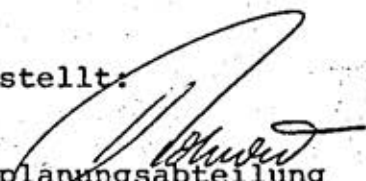
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

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 02.02.1988

Gefertigt:
Architekten
Baldauf, Sohn, Truckses

Aufgestellt:

Stadtplanungsabteilung

Zeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 (3) BauNVO)

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

0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

TH max.

Traufhöhe maximal

TH min.

mindestens

FH max.

Firsthöhe maximal

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

a I

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)



Einzelhäuser, Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)



überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Gebäudestellung oder Firstrichtung

Sonstige Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Gehwegfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkplätze



Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BauGB)



Bereich für Ein- und Ausfahrt



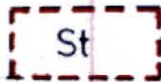
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt



Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (Garagenhaus)



Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Festsetzung der äußeren Gestaltung (§ 73 LBO)

SD 30° - 48° Satteldach - Dachneigung

ZD 15° - 30° Zeltdach - Dachneigung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhenfestlegung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 a 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) Baunutzungsverordnung).
- 2.2 Ausnahmsweise können die festgesetzten Geschosflächenzahlen um max. 0,1 erhöht werden, unter der Bedingung, daß die notwendigen Stellplätze in der festgesetzten Gemeinschaftsgarage untergebracht werden. Die Erhöhung der Geschosfläche wird auf die Fläche der notwendigen Stellplätze in der Gemeinschaftsgarage begrenzt (§ 17 (10) BauNVO).
- 2.3 Auf die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa-Garagenhaus) sind die Vorschriften über die Grundflächenzahl nicht anzuwenden (§ 17 (6) BauNVO).
- 2.4 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt (§ 21 a (4) BauNVO).

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

- 3.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO):
- a1 Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; jedoch ohne Längenbegrenzung.
- 3.2 Bei Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern 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 BauGB 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. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist einzuhalten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

Festlegung der max. First- und Traufhöhe entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone). Die zulässigen Höhenbegrenzungen beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche. Die max. bzw. min. Traufhöhe wird vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Erdgeschoßbodenhöhe (EFH) darf die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,30 m überschreiten (bergseitig gemessen.) Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Erdauffüllungen und -abgrabungen zur Anhebung bzw. Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Gestaltung der Freiflächen sind ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

.1 Garagen und Stellplätze sind

a) im Gebiet WA III allgemein zulässig

b) in den Gebieten WA I, WA II und WA IV nur 1 Stellplatz pro Gebäude an den festgesetzten Stellen zulässig.

32 Die im Gebiet WA IV festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa - Garagenhaus) dient der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen für die zulässige Bebauung in den Gebieten WA I Bis WA IV.

8. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entsprechend Festlegung im Lageplan.

9. Pflanzzwang

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 9.1 Auf den mit pfz festgesetzten Flächen besteht ein Pflanzzwang für das Anpflanzen von einheimischen Gehölzen. Dieser Pflanzstreifen kann pro Hauseingang auf einer Breite von max. 1,50 m unterbrochen, d. h., befestigt werden.
- 9.2 Die festgelegten Verkehrsgrünflächen entlang der Schleiermacherstraße sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie können im Zuge der festgesetzten Zufahrten unterbrochen werden und müssen in diesem Fall auf Kosten der Grundstückseigentümer mit Pflasterbelägen befestigt werden.

10. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die geplante Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung können die Straßenbeläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterung, Plattenbeläge).

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und werden entsprechend gestaltet und ausgestattet (Beläge, Verkehrsführung, Bepflanzung etc.)

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- 11.1 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 topographischer Unebenheiten.
- 11.2 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.

- 11.3 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.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend Planeinschrieb.

Zulässig sind Satteldächer und Zeldächer. Pultdächer sind ausnahmsweise als untergeordnete Dächer, z. B. an Giebelseiten oder für Garagen zulässig.

Ausnahmsweise kann für Garagendächer eine Dachneigung von 15 - 30°, bei untergeordneten Dächern zur Gliederung der Baukörper auch Flachdächer zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern als Schleppegauben oder stehende Gauben zulässig; jedoch nur im 1. Dachgeschoß und nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der Breite des Hauptdaches, höchstens jedoch in einer Breite von 2,50 m. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,50 m, der Abstand zur Traufe mindestens 0,90 m (in den Dachschrägen gemessen) und der Abstand zum First mindestens 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig; jedoch nur bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,50 m, der Abstand zur Traufe mindestens 0,90 m (in den Dachschrägen gemessen) und der Abstand zum First mindestens 1,00 m betragen.

1.3 Dachdeckung

Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeln oder Betondachstein in naturroten oder rotbraunen Tönen zu decken. Energiekollektoren im Bereich der Dachflächen müssen sich dem Dachmaterial des Daches farblich anpassen.

2. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenfassaden der Gebäude sind in hellen Farbtönen auszuführen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Außenfassaden in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Keramik, Asbestzement, Kunststoffe und andere Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandfläche unzulässig.

Auf den mit st gekennzeichneten Flächen können ausnahmsweise Carports errichtet werden. Sie sind als seitlich offene Holzrahmenkonstruktion mit geneigten Satteldächern auszubilden. Für die Dachneigungen und Dachdeckung gelten die Festsetzungen Ziff. II 1.1 und 1.3.

3. Baukörpergliederung

Die Fassaden der Baukörper sind mindestens alle 18 m durch Vor- bzw. Rücksprünge in einer Tiefe von mind. 0,50 m zu gliedern, ausgenommen im Bereich der ausgewiesenen Gemeinschaftsgarage (WA IV).

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie der Einfriedigungen

4.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen (im Norden an den Geltungsbereich angrenzend) sind nur nachfolgend aufgeführte Einfriedigungen zulässig:

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

b) Dunkel imprägnierte Holzzäune mit senkrechten Strukturen bis 1,00 m Höhe.

4.2 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.

5. Außenantennen

Pro Haus bzw. Hausgruppe ist nur 1 Außenantenne zulässig.

6. Freileitungen

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

7. Müllbehälter

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

8. Energiegewinnungsanlagen

Energiegewinnungsanlagen jeglicher Art sind genehmigungspflichtig.