

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02.06-1

Bebauungsplan

M. 1: 500

„Katzenbühl“

Bezugsplan: Ortsbauplan Leonberg vom 02.04.1928
gen. am 02.05.1928
Bebauungsplan „Katzenbühl“ vom 17.04.1947
gen. am 25.03.1948

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom ..20.02.1984.....
bis ..20.03.1984.....
Auslegung bekanntgemacht am ..10.02.1984.....
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ..23.05.1984.....
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungs-
präsidium Stuttgart mit Erlaß vom ..05.07.1984.. Nr. 13-2210-02.06 Leonberg
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am ..13.07.1984.....
Inkraftgetreten am ..13.07.1984.....

Leonberg, den 13.07.1984.



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 27.01.1984

Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung

Aufgestellt:
Dezernat III

Dr. Hassler
Bürgermeister

Zeichenerklärung

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO)

II (I + D) Ein Vollgeschoß und ein anrechenbares Dachgeschoß
(§ 2 (4,7) LBO)

0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

06 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

<u>Baugebiet</u>	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
<u>Anzahl der Wohnungen</u>	<u>Bauweise</u>

Dachform, Dachneigung

Bauweise u. Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 u. § 23 BauNVO)

O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Q abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)



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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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



Gebüdestellung, Firstrichtung

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



Sichtfelder

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche
Parkfläche

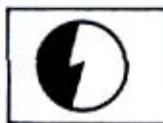


verkehrsberuhigter
Bereich (Mischfläche)

Höhenlage der Verkehrsfläche

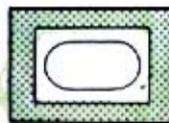
X 399,10 Höhenlage der Verkehrsfläche
Bezugshöhe NN neues System

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



Trafostation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BBauG)



Sportflächen



Kinderspielplatz

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

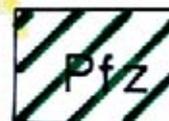


St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen u. Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)



Umgrenzung von Flächen mit Pflanzzwang
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)



Pflanzung für Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25a



Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b

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



Geh- und Fahrrecht



Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BBauG)



Aufschüttung



Abgrabung

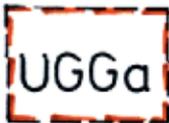


Stützmauer

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BBauG)



privater Spielplatz



unterirdische Gemeinschaftsgaragen

Sonstige Darstellung und Festsetzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen



Festgelegte Firstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen



Höhenrichtlinien des bestehenden Geländes
Bezugshöhe NN, neues System

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.
- 1.1 In den Gebieten WA 3, 4, 6, 7, 8 und 9 (siehe Planeinschrieb) sind je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
- 2.1 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen und -flächen können der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).
- 2.2 Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
- 2.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).
- 2.4 Als Ausnahme kann die zulässige Geschößfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch 25 % der zulässigen Geschößfläche nicht überschreiten (§ 21 a (5) BauNVO).
3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
- 3.1 Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO)
4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)
Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
- 4.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: (§ 22 (4) BauNVO
 - a) Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 4.2 Bei Bebauung mit Doppelhäusern ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein höhen- u. lagenmäßiger Versatz der einzelnen Baukörper als Grenzbau zulässig. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Abstände der LBO einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)
Entsprechend Festlegung im Lageplan. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,00 m zugelassen werden.
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten. Darüberhinaus sind an den Einzelzufahrten von der Strohgäustraße (L 1135) Sichtfelder von 3,00 m x 60,00 m, bei der Zufahrt zu Flst. Nr. 573 von 3,00 m x 90,00 m freizuhalten.
7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Die in der Planzeichnung festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist einzuhalten. Ausnahmsweise kann eine abweichende Firstrichtung zugelassen werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.
8. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
 - 8.1 Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig; jedoch sind pro Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) nur max. 3 einzel und direkt anfahrbare Garagen oder Stellplätze zulässig; sollen mehr als 3 Garagen oder Stellplätze angelegt werden, so dürfen diese nur über eine gemeinsame Zufahrt von max. 6,50 m Breite anfahrbar sein.
 - 8.2 Die Decken der unterirdischen Garagen dürfen im Mittel nicht mehr als 1,00 m über dem Gelände liegen. Die über das Gelände herausragenden Bauteile sind flach abzuböschern und zu begrünen.
9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Die im Lageplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen dienen dem Anliegerverkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich (Mischfläche). Sie können durch unterschiedliche Beläge, Pflanzflächen und ähnliches optisch und nutzungsmäßig gegliedert werden.
10. Anschluß an die Verkehrsflächen (Zufahrten) (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Entlang der B 295 - Feuerbacher Straße - und dem Feldweg 5/1 zwischen der Einmündung der L 1135 - Strohgäustraße - und dem Flurstück Nr. 661 sind keine Zufahrten und Zugänge zu den ausgewiesenen Sportflächen zulässig.
11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

- 11.1 Die im Lageplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche zwischen Jahnstraße und Feuerbacher Straße dient der Anlage von Sportflächen.
Entsprechend Darstellung und Einschrieb im Lageplan sind folgende Anlagen zulässig:
- Sportplätze und Kleinspielfelder
 - Leichtathletikanlagen, (Laufbahnen, Weit- und Dreisprunganlage, Stabhochsprunganlage, Kugelstoßanlage, Hochsprunganlage, Diskuswurfanlage, Speerwurfanlage)
 - Sporthalle mit Nebenanlagen
 - Vereinsheim
 - Parkplätze

- 11.2 Die im Lageplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche am Katzenbühlweg dient als Kleinkinderspielplatz.

12. Pflanzzwang und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

Die mit einem Pflanzzwang festgelegten Flächen sind mit heimischen Obst- und Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Bestehende Bäume sind in diesen Bereichen zu erhalten.

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

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Fahrrecht Fr 1 gilt zugunsten der Allgemeinheit (Wendemöglichkeit).

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Fahrrecht Fr 2 und Gehrecht Gr gilt zugunsten der südlichen Restflurstücke von Flst. Nr. 591/2, 592/1, 592/2 und 594.

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

- 14.1 Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.
Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen.

- 14.2 Soweit durch die Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt ein, die öffentliche Verkehrsfläche begleitender 1,00 m breiter Grundstückstreifen als Fläche für Aufschüttung und Abgrabung.

- 14.3 Die Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

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

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, in dem die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der Vornorm DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.

Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mind. 10 dB (A) betragende Lärminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 30° - 35° bzw. 40° - 50° entsprechend Planeinschrieb. Ausnahmsweise kann eine abweichende Dachform zugelassen werden, wenn sich diese in die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung einfügt und städtebaulich begründet ist.

1.2 Dachdeckung

Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Asbestzementschieferplatten in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken.

Energiekollektoren im Bereich der Dachflächen müssen sich der Farbe des Daches anpassen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit mehr als 40° Dachneigung zulässig, jedoch nur im 1. Dachgeschoß und nur bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches.

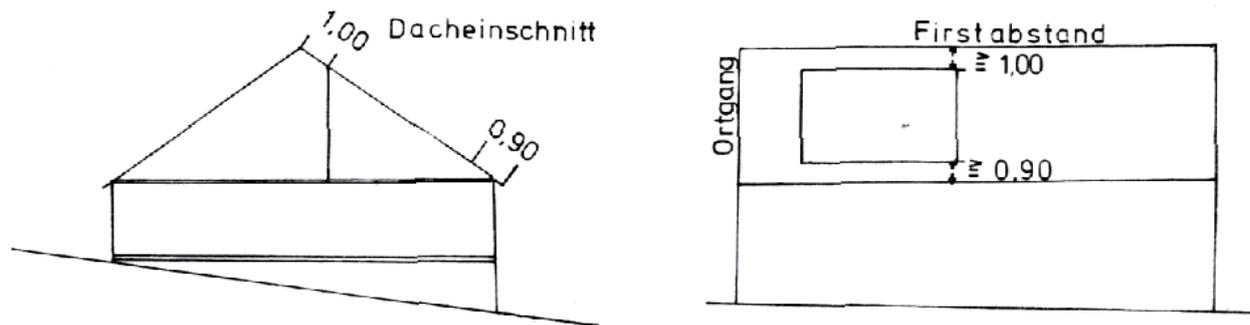
Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.

Ausnahmsweise können Dachaufbauten bei Dachneigungen von 30° - 40° zugelassen werden (z.B. Zwerggiebel).

1.3.2 Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch nur bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.

Jeweils in der Dachschräge gemessen muß der Abstand zur Traufe mind. 0,90 m und zum First mind. 1,00 m betragen.

Schemaschnitt



2. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist in erdgebrochenen Weißtönen auszuführen. Keramik, Kunststoffe und andere Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig.
3. Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
 - 3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur nachfolgend aufgeführte Einfriedigungen zulässig:
 - a) Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun bis 1,00 m Höhe,
 - b) dunkel imprägnierte Holzzäune mit waagrechten oder senkrechten Strukturen bis 1,00 m Höhe.
 - 3.2 Von der Grenze zu landwirtschaftlichen Grundstücken (Flst. Nr. 572 und 599) ist mit der Einfriedigung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
4. Außenantennen (§ 111 (1) Nr. 3 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
5. Freileitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
6. Müllbehälter (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Wohnungen abzuschirmen.

III. Nachrichtlich Übernommene Festsetzungen

1. Landesdenkmalamt

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.