

Bebauungsplan

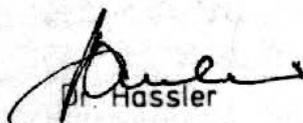
LA

M 1:500

Ortskern Höfingen – Zwischen St.Lorenzweg und Ulmenstraße

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	<u>01.03.1994</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	<u>01.03.1994/01.06.1994</u>
Auslegung bekanntgemacht		am	<u>24.03.1994/09.06.1994</u>
Öffentlich ausgelegt	vom	bis	<u>05.04.1994</u> <u>20.06.1994</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	<u>06.05.1994</u> <u>21.07.1994</u> <u>30.08.1994</u>
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. _____		vom	<u>_____</u>
bekanntgemacht und in Kraft getreten		am	<u>08.09.1994</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den		<u>31.08.1994</u>

  
 Dr. Hassler  
 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 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 **22.02.1994**

Gefertigt:

Aufgestellt:

Stadtplanungsabteilung



# Zeichenerklärung

## - Planzeichenverordnung 1990 -

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WB

Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)  
(§ 4 a BauNVO)

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

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

### Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

EFH max. 390,00 Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Bezugshöhe NN

TH max. 6,50 Traufhöhe max.  
Bezugshöhe EFH max.

TH 6,00 bis 6,50 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß  
Bezugshöhe EFH max.

FH max. 13,00 Firsthöhe max.  
Bezugshöhe EFH max.

OK max. 6,00 Oberkante Attika als Höchstmaß  
Bezugshöhe EFH max.

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

0

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

### Nutzungsschablone

Baugebiet

Höhe baulicher Anlagen  
in m

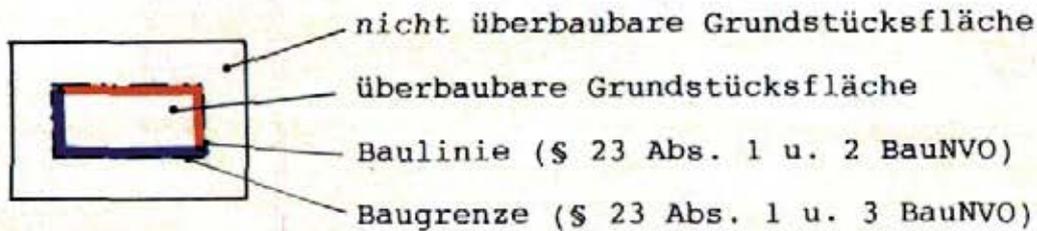
Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

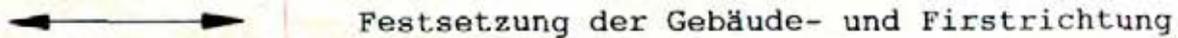
Bauweise

Dachform/Dachneigung

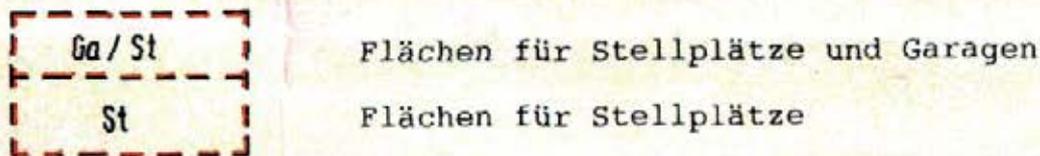
### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



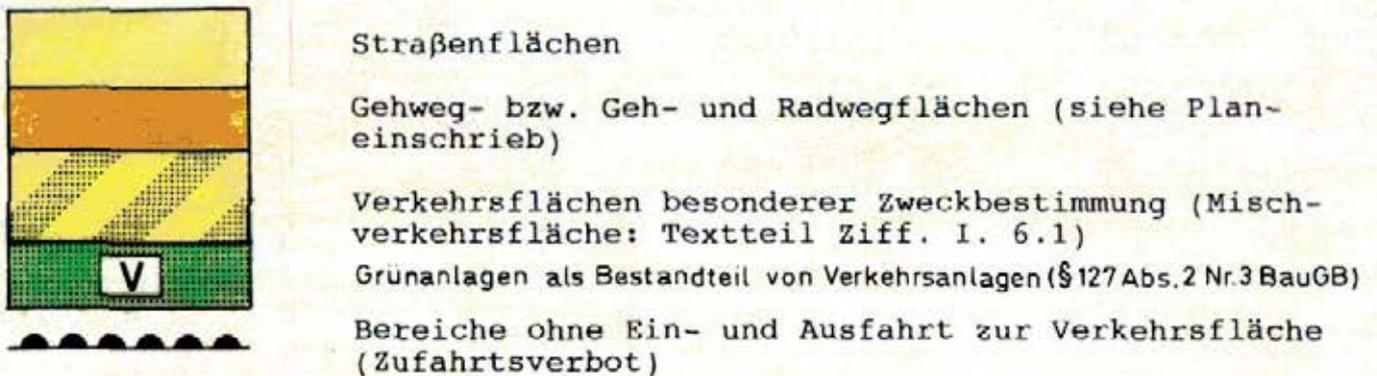
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



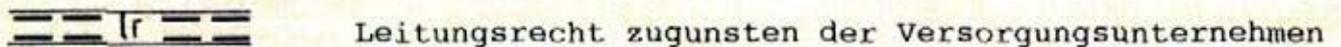
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



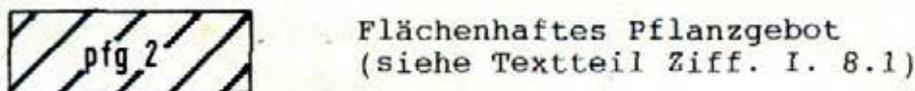
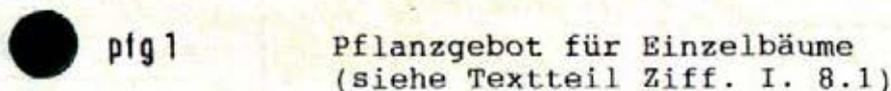
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



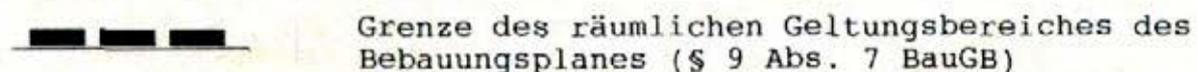
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, BauGB)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Sonstige Festsetzungen





Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
(Fristrichtung, Dachform, Gebäudehöhe)

x 385,58

Bestandshöhe des Geländes, örtlich gemessene Höhe

SD

Satteldach

FD

Flachdach

DN 48° - 53

Dachneigung 48° - 53°

## 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 und §§ 1 - 15 BauNVO)  
entsprechend Planeinschrieb
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete, WB) (§ 4 a BauNVO)  
In den besonderen Wohngebieten (WB 1 und 2) sind die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO)  
entsprechend Planeinschrieb
- 2.1 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)  
Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).
- 2.2 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)
- 2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 75 von Hundert überschritten werden, d. h. höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

2.3.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 - 18 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

Die Höhenangaben der EFH beziehen sich auf das Normalnullsystem (Neues System) und sind als Obergrenzen festgesetzt. Die Höhenangaben der Gebäude beziehen sich auf die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Notwendige technische Aufbauten wie Entlüftungen, Kamine usw. dürfen diese festgelegten Höhen überschreiten.

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

entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)  
0 = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan.

4.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze um max. 1,0 m bei einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

5. Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Unterirdische Garagen sind auf dem gesamten Bebauungsplangebiet zulässig.

5.2 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5.3 Garagen sind mit begrünten Flachdächern zu versehen.

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

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die ausgewiesenen Flächen dienen dem Anlieger-, Fußgänger- und Fahrradverkehr.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Leitungsrechte dienen zum Einlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsunternehmen.

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

8.1 pfg 1 An den festgesetzten Stellen sind standortgerechte, großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können ausnahmsweise geringfügig (bis zu 2 m) verschoben werden.

pfg 2 Die mit Tiefgaragen unterbauten Freiflächen sind mit mind. 0,6 m Erde zu überdecken und als Grünfläche anzulegen. Von den Grünflächen ist ein Anteil von 30 % mit freiwachsenden Sträuchern und Hecken zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bis zu 25 % der unterbauten Freiflächen können als befestigte oder teilbefestigte Flächen (Terrassen, Gemeinschaftsanlagen etc.) angelegt werden.

8.2 Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird hingewiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

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

1.1 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind nur Satteldächer mit der im Plan eingetragenen Dachneigung. Ausnahmsweise können untergeordnete Dachflächen mit einer anderen Dachneigung - mind. 25° - zugelassen werden.

Ein Flachdach ist nur im WA 2 entsprechend Planeintrag zulässig.

1.1.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind nur Ziegel und Betondachsteine in rotbrauner Farbe zulässig.  
Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

### 1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben mit einer Länge von max. 1/3 der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Bei mehreren Dachgeschossen darf die Gesamtlänge der Gauben nicht mehr als 2/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,5 m (gemessen ab Dachüberstand) betragen, der Abstand von der Traufe mind. 0,9 m und vom First mind. 1,5 m (in der Dachschräge gemessen).

Zwischen ihnen muß mind. ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.

Die Höhe der vertikalen Ansichtsflächen der Dachgauben darf max. 1,5 m betragen.

Geschoßweise übereinander liegende Dachgauben dürfen nicht ineinander übergreifen, sondern müssen voneinander deutlich getrennt sein.

Ausnahmsweise ist auf der Südseite des Gebäudes St. Lorenz-Weg 7 aufgrund des historischen Bestandes eine Schleppegaupe zulässig, deren Länge 2/3 der dazugehörigen Dachlänge auf einer Ebene (1. DG.) aufweist. Zwerchgiebel sind ausnahmsweise zugelassen, jedoch nur im 1. Dachgeschoß und mit einer Länge von max. 1/3 der dazugehörigen Dachlänge.

### 1.1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### 1.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit polierten oder glänzenden Materialien (wie z. B. Kunststoff, Glas, glasierte Keramik, engobiierte Spaltklinker oder Metall) ist unzulässig. Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### 2. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und eine Fernsehantenne zulässig.

### 3. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

Werbeanlagen sind nur einmal an der Stätte der Leistung in der EG-Zone mit einer max. Größe von 1 m<sup>2</sup> zugelassen.

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

5.1 Zur Einfriedigung der Grundstücke sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Strukturen mit einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.

5.2 Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk herzustellen. Stützmauern sind generell genehmigungspflichtig.

5.3 Entlang des öffentlichen Geh- und Radweges ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten (Rettungs-, Löschfahrzeuge).

III. Hinweise

1. Denkmalschutz (Bodenfunde)

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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

---

2. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen, als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württ. wird verwiesen.

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 sowie auf das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird hingewiesen.

4. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

5. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

6. 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.

7. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 74 Abs. 2 LBO behandelt.