

Stadt Leonberg ^{LA} Pl.Ber. 02 .08-7
Bebauungsplan M 1:500

"STEINBERGLE"

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen am 26.11.1996

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen am 26.11.1996

Auslegung bekanntgemacht am 12.12.1996

Öffentlich ausgelegt vom 23.12.1996 bis 24.01.1997

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 27.07.1999

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. _____ vom _____

bekanntgemacht und in Kraft getreten am 26.08.1999

Ausgefertigt: Leonberg, den 28.07.1999


~~Dr. Hassler~~ Schultheiß
~~Bürgermeister~~ Erster Bürgermeister

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

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

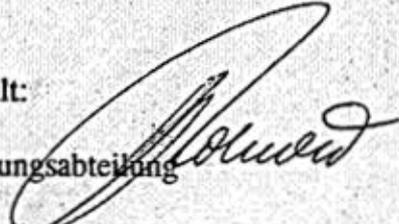
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 04.11.1996

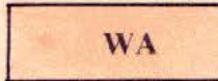
Aufgestellt:

Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung 

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO

Beschränkung auf 2 Wohnungen (2 WO) pro Wohngebäude

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

FH
TH

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 20 BauNVO)
Firsthöhe als Höchstmaß
Traufhöhe als Höchstmaß

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



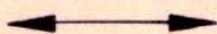
a

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

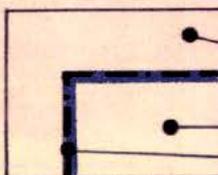
Baugebiet Wohneinheiten	TH + FH siehe Textteil
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

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



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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



nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

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



Straßenfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wohnweg -



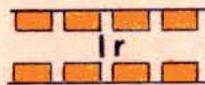
Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

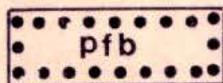


(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht

Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25 b BauGB)



Pflanzbindung für Einzelbäume



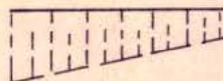
Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



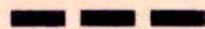
Aufschüttungen

Straße / Wohnweg



Abgrabungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen
(Firsthöhen und -richtung / Dachform und -neigung)

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD

Satteldach

PD

Pulldach

WD

Walmdach



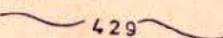
zu errichtende Trockensteinmauern



zu erhaltende Trockensteinmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)



bestehende Gebäude



Höhenschichtlinie

TEXTTEIL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Hinweis: Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im gesamten Baugebiet siehe Textteil Nr. I.8

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

2.1 **Grundfläche und Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
entsprechend Eintrag (Nutzungsschablone)

2.2 **Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

2.3.1 **Traufhöhen (TH)**

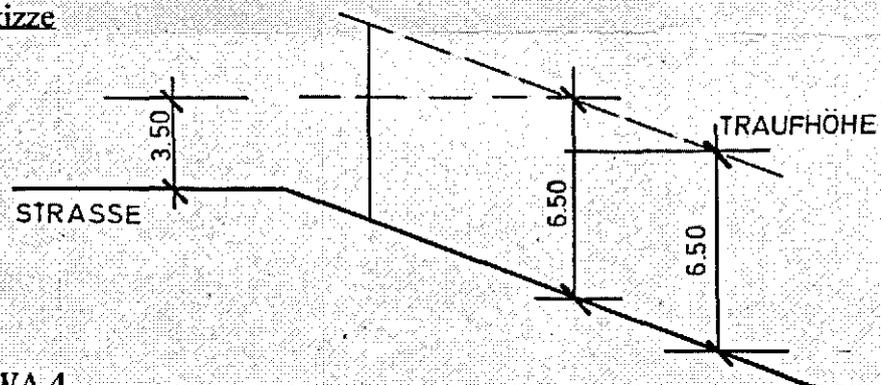
WA 1 + WA 2

Die Traufhöhe, gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut, wird auf max. 6,50 m festgelegt, wobei bergseitig die Traufhöhe von 3,00 m über dem im Mittel gemessenen Straßenniveau "Im Steinberge" nicht überschritten werden darf.

Schemaskizze

* 3.50

Laut
GR vom 11.3.97



WA 3 + WA 4

Für die Gebäude wird eine max. Traufhöhe von 4,50 m, gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut, festgelegt.

Ausnahmsweise kann auch eine Überschreitung der Traufhöhenbegrenzung zugelassen werden, wenn dies durch die Geländebeziehungen oder durch Gebäuderücksprünge bis zu max. 1/4 der Gebäudelänge begründet ist.

2.3.2 Firsthöhen (FH)

WA 4

Für die Gebäude wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, gemessen vom festgesetzten Gelände, festgelegt.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**
ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
a = abweichende Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ab, als die Gebäudebreite der Einzel- und Doppelhäuser entlang der Straße Im Steinberg (Giebelseite) im WA 1 höchstens 12 m betragen darf. Bezüglich der Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
(entsprechend Festlegung im Lageplan)
Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,00 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.
5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wintergärten nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
6. **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für den Hauptbaukörper maßgebend. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich begründet sind und sich in das Ortsbild einfügen.
7. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen) herzustellen.

8. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
2 WO Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (WA1 - WA 4) wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
9. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 (siehe Festlegung im Lageplan)
 Die festgelegte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich "Im Steinbergle" zwischen der Wendepalte und dem südwestlichen Einmündungsbereich in die Straße "Im Wengert" (zwischen den Grundstücken Im Wengert 19 und 21) dient als Wohnweg dem Anlieger-, Fußgänger- und Radverkehr sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr.
10. **Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Pflege hat extensiv, behutsam und mit dem Ziel zu erfolgen, die momentane Situation im wesentlichen zu erhalten und zu sichern. (siehe auch das Gutachten des Büros Kindermann + Partner vom 15.08.1996)
11. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
lr = Die ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten dienen der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
12. **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Pflanzbindung für Einzelbäume
 Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.
 Auf die Baumschutzverordnung vom 24.12.1992 wird verwiesen.
- Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen**
pfb = Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der vorhandenen Vegetation. Diese ist zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
13. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- a) Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,00 m breiter Grundstückstreifen als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

- b) Die Eigentümer der Grundstücke 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.
- c) Stützfundamente, die zum 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, § 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (entsprechend Eintrag im Lageplan)

- a) WA 1
PD = Im WA 1 sind für die Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.
- b) WA 2 + WA 3
SD/WD = Im WA 2 und WA 3 sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen werden.
- c) WA 4
SD/WD = Im WA 4 sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen werden.
- d) Garagen
Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem begrüntem Flachdach hergestellt werden. Ausnahmsweise sind in den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 Satteldächer in der Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.

1.2 Dachdeckung

Bei Sattel- und Walmdächern sind nur Ziegel oder Betondachstein in naturrotem oder rotbraunen Farbton zugelassen.

1.3 **Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in den Gebieten WA 2 - 4 zulässig. Die Breite der Gauben eines Daches bzw. Dacheinschnitte dürfen maximal 40 % der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben bzw. Dacheinschnitte muß mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand der Gauben bzw. Dacheinschnitte vom Ortgang muß mindestens 1,50 m und vom First mindestens 0,90 m betragen. Die Höhe der Dachfläche unterhalb der Brüstungen von Gauben bzw. Dacheinschnitte zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen, gemessen in der Dachfläche.

Zwerggiebel sind ausnahmsweise zugelassen, jedoch nur mit einer Länge von max. 1/3 der dazugehörigen Dachlänge.

2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)**

Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist auf der Westseite entlang der geplanten Grundstücksgrenzen ein jeweils 2,50 m breiter Geländestreifen mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauernd zu erhalten.

4. **Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

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

5. **Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

III. Hinweise

1. **Wasserwirtschaft**
Sofern durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
2. **Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 sowie auf das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.
3. **Altlasten**
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" wird verwiesen.
4. **Energiegewinnung**
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
5. **Denkmalschutz**
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, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
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 (§ 75 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

* Die in der VwV "Anorganische Schadstoffe", "organische Schadstoffe" und der VwV "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen" festgelegten Prüfwerte sind für die unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Kinderspielflächen, Siedlungsflächen) einzuhalten.