

# Bebauungsplan

M. 1: 500

## „BEI DER CLAUSENMÜHLE“

Bezugsplan: Gartenstadt - Schweizermühle vom 15.06.38

### Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom .7.11.1983.....  
bis .7.12.1983.....  
Auslegung bekanntgemacht am .28.10.1983.....  
Als Satzung gem. § 10 BBauG am .18.7.1984.....  
vom Gemeinderat beschlossen  
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungs- Nr.13-2210-01.01 Leonberg  
präsidium Stuttgart mit Erlaß vom .11.10.1984.. am .26.10.1984.....  
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am .26.10.1984.....  
Inkraftgetreten am .26.10.1984.....

Leonberg, den ..26.10.1984..



*[Handwritten signature]*

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. 17)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 17)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ge.B1.S.352)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 14.10.1983

Gefertigt:

*[Handwritten signature]*  
Stadtplanungsabteilung

Aufgestellt:  
Dezernat III

*[Handwritten signature]*  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

Zeichenerklärung:

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

WA<sub>2</sub>

Allgemeines Wohngebiet mit Gebietsnummer  
(siehe textliche Festsetzungen)

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

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

0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,7 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

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

O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Q abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

————— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

↔ Gebäudestellung, Firstrichtung

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

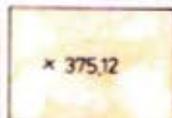


Gemeinbedarfsfläche



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen

## Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Straßenverkehrsfläche, Straßenhöhe  
Bezugshöhe NN - Neues System



öffentliche Parkplätze



Fahrbahn  
Gehweg



Fußweg

VB 36793

Visierbuch

AA/AE

Ausrundungsbogenanfang / Ausrundungsbogenende

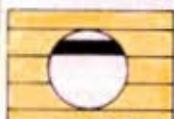


Sichtfelder



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 (1) 14 BBauG)



Regenüberlaufbecken

## Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

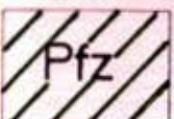


Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
Verkehrsgrünfläche

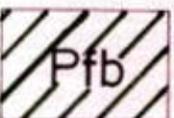


(Private) Grünfläche

## Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

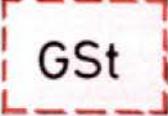
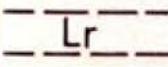
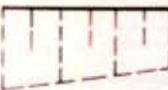
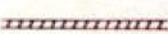
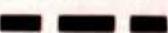


Flächen mit Pflanzzwang für Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 (a) BBauG)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für  
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Ge-  
wässern (§ 9 (1) 25 (b) BBauG)

## Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa)
	mit Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
	Aufschüttung (§ 9 (1) 26 BBauG)
	Abgrabung
	Stützmauer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

### Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BBauG und BauNVO)
  1. Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1 - 15 BauNVO)  
Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.
    - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§§ 16 - 21 a 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 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) BauNVO).
- 2.3 Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
- 2.4 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch 10 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreiten (§ 21 a (5) BauNVO).
3. Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)  
Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.
- 3.1 Als abweichende Bauweise (a) wird festgesetzt: Abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 20 m (§ 22 (4) BauNVO).
- 3.2 Bei Bebauung mit Doppelhäusern 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 BBauG und § 23 BauNVO)  
Entsprechend Festlegung im Lageplan.
- 4.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1 m zugelassen werden.
5. 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.
6. Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist einzuhalten.

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

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

8. Garagen und Stellplätze  
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 22 BauNVO)

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist pro Baugrundstück nur eine Zu- und Ausfahrt zur Rutesheimer Straße zulässig.

8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 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. Darüber hinaus sind Garagen an den festgesetzten Stellen zulässig.

8.3 Im WA 7 sind Garagen nur im Gebäude integriert zulässig.

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

In den privaten Grünflächen ist auf jedem Grundstück mit einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> nur eine Gerätehütte mit max. 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Gerätehütten dienen zur alleinigen Aufbewahrung von Gartengerätschaften. Wohnwagen dürfen nicht abgestellt oder als Gerätehütten genutzt werden. Pergolen, Überdachungen, Schwimm- und Pflanzbecken sind nicht zulässig.

10. Pflanzzwang, Pflanzbindung  
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

10.1 Grenzen Grundstücke unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen, besteht entlang dieser Grenzen ein privater Pflanzzwang für das Anpflanzen von heimischen Gehölzen, und zwar für einen Grundstücksstreifen von mind. 1,50 m Breite (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG). Dieser Pflanzstreifen kann pro Hauseingang auf einer Länge von max. 1,50 m, pro Garagen- oder Stellplatzzufahrt auf einer Länge von max. 3,00 m und pro Zufahrt zu Gemeinschafts- oder Sammelgaragen oder -stellplätzen auf einer Länge von max. 6,50 m unterbrochen, d. h., befestigt werden. Der Pflanzstreifen kann z. B. mit folgenden einheimischen Gehölzen bepflanzt werden:

Bäume	- Kernobstbäume
	- Ahorn
	- Vogelbeere
	- Buche
	- Birke
Sträucher	- Weißdorn
	- Haselnuß
	- Hundsrose
	- Geißblatt
	- Schneeball

- 10.2 Die mit einem Pflanzzwang (Pfz) festgelegten Flächen sind mit heimischen Gehözen (Beispiele s. unter Ziff. 10.1) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
- 10.3 Für die mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen besteht die Verpflichtung, die vorhandene standortgerechte Vegetation zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG).
11. Mit Rechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
- Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.
12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
- 12.1 Böschungen und Stützmauern, 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. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unebenheiten.
- 12.2 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 1,0 m sein, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten und sind einschließlich der Abstandsstreifen zu bepflanzen. Ausnahmsweise können höhere Stützmauern und sonstige Hangbefestigungsanlagen zugelassen werden, wenn extrem steile Gelände-verhältnisse bestehen und durch Gliederung und Bepflanzung der Anlage eine unauffällige Gestaltung gesichert ist.

12.3 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.

13. Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich (gestrichelte Darstellung im Bebauungsplan). Die Schwabstraße soll als Wohnstraße angelegt werden und dient nur dem Anliegerverkehr.

Zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung können die Straßenbeläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterungen, Plattenbeläge, etc).

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

14.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 in Höhe von nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) durch Verkehrslärm (S-Bahn-Linie, Rutesheimer Straße) überschritten und dementsprechend wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind (§ 9 (5) BBauG). Auf die schalltechnische Untersuchung des Instituts für Schall- und Wärmeschutz, Prof. Dr.-Ing. Werner Zeller, Essen/Leonberg, vom Januar 1978 wird hingewiesen.

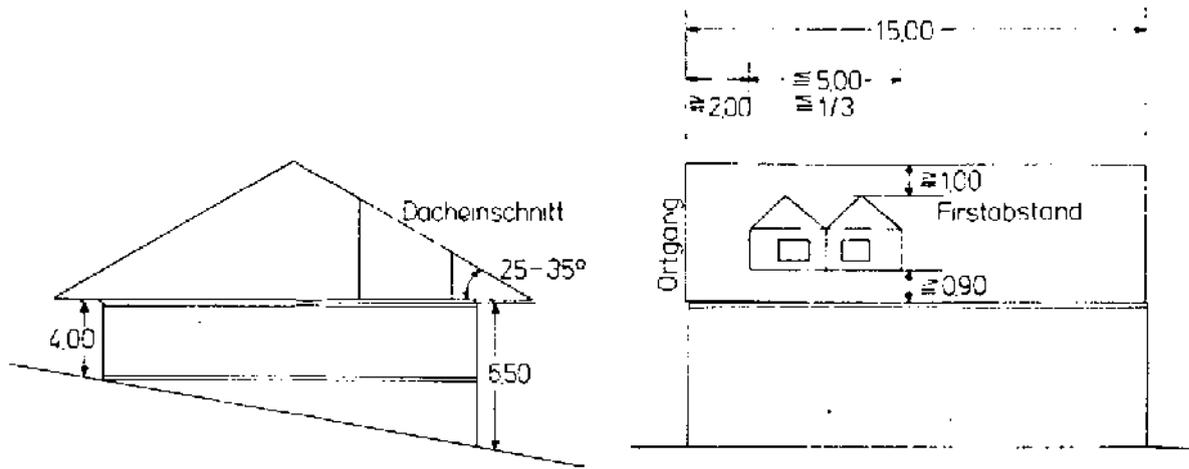
14.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm - wie abgewandte Gebäudestellung, entsprechende Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster, Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle - zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mind. 10 dB(A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach DIN 18005 dauernd gewährleistet ist (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 111 LBO)

1. Dachform und Dachneigung  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

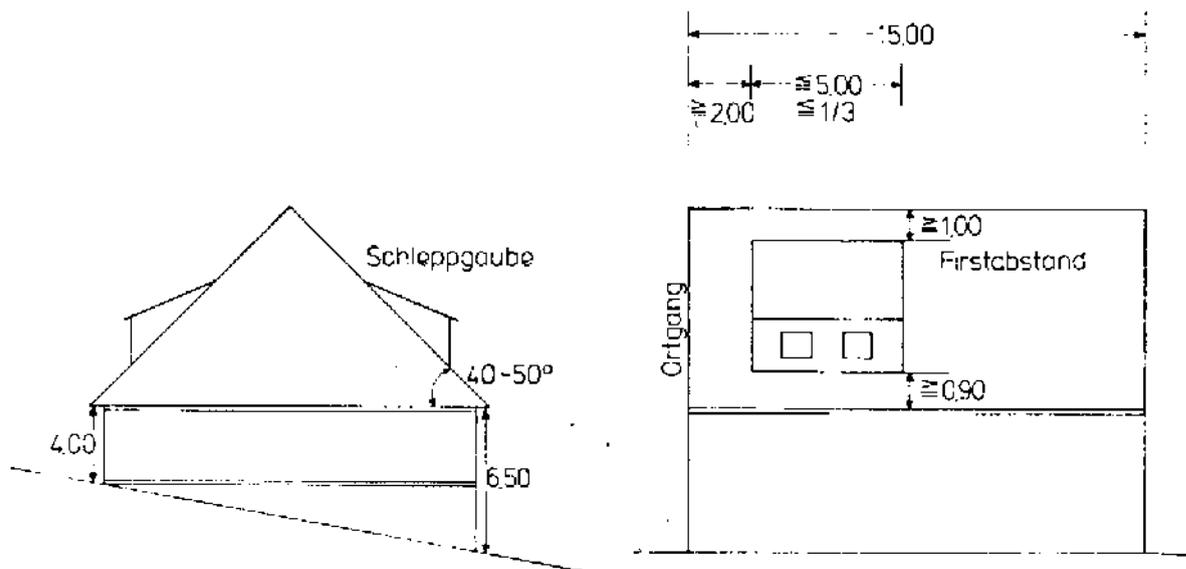
Es werden folgende Dachformen und Dachneigungen - entsprechend Planeinschrieb - festgelegt:

1.1 Dachform 1 (DF 1):  
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°. Ausnahmsweise können einhüftige oder versetzte Satteldächer zugelassen werden, wenn dies städtebaulich begründet ist (siehe auch Systemskizze 1).



Systemskizze 1:  
Dachgestaltung (DF 1)

- 1.2 **Dachform 2 (DF 2):**  
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $40^\circ$  bis  $50^\circ$ . Einhöftige und versetzte Satteldächer sind nicht zulässig (siehe auch Systemskizze 2).



Systemskizze 2:  
Dachgestaltung (DF 2)

- 1.3 Garagen können sowohl mit Flachdach, als auch mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptkörpers hergestellt werden. Die im Einmündungsbereich der Schwabstraße in die Rutesheimer Straße ausgewiesenen Garagen sind erdüberdeckt auszuführen.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1 Dachaufbauten sind bei Dächern der Dachform 1 (DF 1) nur im ersten Dachgeschoß als abgewalmte stehende Gaube zulässig und zwar bis zu einer Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptdaches. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2 m, der Abstand zur Traufe mind. 0,90 m (in der Dachschrägen gemessen) und der Abstand zum First mind. 1 m betragen (siehe auch Systemskizze 1).  
Einzelne stehende Gauben sind nur bis zu einer Länge von max. 250m zulässig.
- 2.2 Dachaufbauten sind bei Dächern der Dachform 2 (DF 2) nur im ersten Dachgeschoß als Schleppegauben zulässig und zwar bis zu einer Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptdaches. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2 m, der Abstand zur Traufe mind. 0,90 m (in der Dachschrägen gemessen) und der Abstand zum First mind. 1 m betragen (siehe auch Systemskizze 2).
- 2.3 Dacheinschnitte sind nur bei Dächern der Dachform 1 (DF 1) in jedem Dachgeschoß je bis zu einer Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptdaches zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2 m, der Abstand zur Traufe mind. 0,90 m (in der Dachschrägen gemessen) und der Abstand zum First mind. 1 m betragen.
- 2.4 Auf jeder Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

3. Dachdeckung  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rot-braunen Farbtönen zu decken. Energiekollektoren im Bereich der Dachflächen müssen sich dem Deckmaterial des Daches farblich anpassen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist in erdgebrochenen Tönen auszuführen. Keramik, Asbestzement, Kunststoffe und andere Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig.

5. Gebäudehöhen  
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Es gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen (gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut):

- bergseitig 4,00 m
- talseitig 6,50 m.

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

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie der Einfriedigungen  
(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

6.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur nachfolgend aufgeführte Einfriedigungen zulässig:

- a) Hecken mit oder ohne eingewachsenen Knotengitterzaun bis 1 m Höhe.
- b) Dunkelimprägnierte Holzzäune mit waagerechten oder senkrechten Strukturen bis 1 m Höhe.

6.2 Stellplatzflächen sowie die Zufahrten zu Stellplatz- oder Garagenanlagen dürfen nicht mit Schwarzdecken versehen (asphaltiert) werden; es werden Beläge aus Kunst- oder Natursteinen oder Rasensteinen empfohlen.

7. Außenantennen  
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

8. Freileitungen  
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

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

9. Müllbehälter  
(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen bzs. Wohnungen abzuschirmen.

10. Energiegewinnungsanlagen  
(§ 111 (2) LBO)

Energiegewinnungsanlagen jeglicher Art sind genehmigungspflichtig.