

Bebauungsplan

M. 1: 500

„Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße“

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 16.08.1985

bis 16.09.1985

Auslegung bekanntgemacht

am 02.08.1985

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen

am 16.10.1985

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 08.01.1986

Nr. 13-2210-07.01 Leonberg

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht

am 17.01.1986

Inkrafttreten

am 17.01.1986



Leonberg, den 17.01.1986

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.833)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge.Bl.S.770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 31.05.1985

Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung

Aufgestellt:
Dezernat III

Dr. Hassler
Bürgermeister

Zeichenerklärung:

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



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Vereinsheim

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

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

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,0 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

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

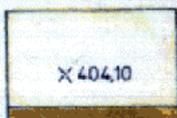
O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

 Gebäudestellung, Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Fahrbahnfläche
Gehweg
(bestehende Straßenhöhe (Bezugshöhe NN - Neues System))



Öffentliche Parkplätze

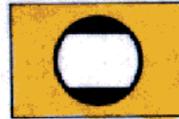


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

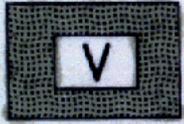


Trafostation



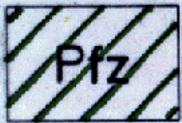
Gas

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen

Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18, 20, 25 BBauG)

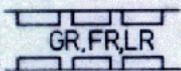


Flächen mit Pflanzzwang für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 (a) BBauG)

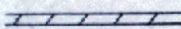


Pflanzzwang - Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25 (a) BBauG)

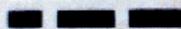
Sonstige Planzeichen



Leitungs-
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen



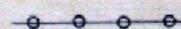
bestehende Stützmauer



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen:
Zahl der Vollgeschosse, Firstrichtung und Dachform

SD

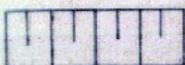
Satteldach

FD

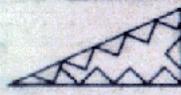
Flachdach

403

Höhenschichtlinie



bestehende Böschungen



Sichtfeld
geplante Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG u. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb
 - 1.1.1 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden, jedoch nicht mehr als 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück bzw. pro Betrieb (§ 8 (3) 1 BauNVO).
 - 1.1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig (§ 8 (3) 2 i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO).
 - 1.2 Sondergebiet (So) nach § 11 BauNVO
Das ausgewiesene Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Vereinsheimen und der vereinspezifischen Nutzung. Nicht zulässig sind insbesondere Wohnungen sowie die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG u. §§ 16 - 21 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG u. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche, freizuhalten.
5. Anschluß an die Verkehrsflächen (Zufahrten)
(§ 9 (1) 11 BBauG)
Von den einzelnen Baugrundstücken dürfen zur K 1011 (Engelbergstraße) keine Zufahrten angelegt werden.
6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
 - 6.1 Das im Lageplan ausgewiesene Geh- und Fahrrecht auf Flst. Nr. 449 tlv. und 449/2 gilt zugunsten der Flst. Nr. 449 und 453. Bei einer Überbauung ist eine lichte Höhe von mind. 4,50 m einzuhalten.
 - 6.2 Das im Lageplan ausgewiesene Leitungsrecht auf dem Flst. Nr. 452 und 453 gilt zugunsten der Allgemeinheit.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BBauG, § 16 (3) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgelegt:

- a) I-geschossige Bebauung
bei Satteldach Traufhöhe max. 4,50 m a. d. Bergseite
bei Flachdach Gebäudehöhe max. 5,00 m a. d. Bergseite
- b) II-geschossige Bebauung
bei Satteldach Traufhöhe max. 7,00 m a. d. Bergseite
bei Flachdach Gebäudehöhe max. 7,50 m a. d. Bergseite
gemessen über festgelegten Gelände.

8. Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
(§ 9 (1) 25 BBauG)

- 8.1 Südlich und östlich der Carl-Zeiss-Straße sind, entsprechend der Darstellung im Lageplan, hochkronige Laubbäume mit einer Pflanzfläche von jeweils mindestens 3,0 x 3,0 m zu pflanzen und zu unterhalten
Ausnahmsweise kann von dem festgelegten Standort um max. 2,00 m abgewichen werden, wenn dies für die Gestaltung der Freiflächen erforderlich ist, z. B. Zugänge, Zufahrten, Stellplätze.

Folgende Baumarten können verwendet werden:
Obstbäume sowie Plantane, Robinie, Spitzahorn.
Ausnahmsweise können die festgelegten Bäume in Gruppen zusammengefaßt werden.

- 8.2 Die im Lageplan mit Pflanzzwang festgelegten Flächen (Pz) sind mit heimischen hochstämmigen Obstbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Auf diesen Flächen ist die Anlegung von Lagerplätzen und Kfz.-Stellplätzen nicht zugelassen.

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

- 9.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1,00 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen.
- 9.2 Stützfundamente, die zum Setzen von Rabatten- und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Breite von max. 0,50 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Firstrichtung
Die im Lageplan festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
2. Dachform
Flachdach und Satteldach entsprechend Planeinschrieb. Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert, zum Ortsrand sind jedoch nur geneigte Dachflächen zulässig.
3. Dachdeckung
Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern nur rotbraune Ziegel und rotbraune Betondachsteine zulässig. Flachdächer sind mit Kiesschüttung auszuführen, zu bepflanzen oder in Materialien mit gedeckten Farbtönen herzustellen. Der Dachabschluß (Attika) ist in einer Höhe von mind. 0,60 m und in rotbrauner Farbe auszuführen.
4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
 - 4.1 Dachaufbauten sind im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bebauung unzulässig.
 - 4.2 Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch darf die Breite der Einschnitte $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.
5. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Außenfassaden sind mit Erdfarben gebrochenen Weißtönen zu gestalten. Auffällig hervortretende Farbtöne sind nicht zulässig.
Keramik, Asbestzement, Kunststoffe und andere Materialien, die einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig.
6. Werbeanlagen
 - 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 6.2 Im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bebauung sind Werbeanlagen zur freien Landschaft hin nicht zulässig.
7. Einfriedigungen
 - 7.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Verwendung von Drahtzäunen ist nur in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.
 - 7.2 Von der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Feldwegen im Bereich der Flurstücke Nr. 3820, 3817, 3828, 447/2; 446 und 445 ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
In diesen Bereichen sind als Einfriedigung nur bis 1,80 m hohe Knotengitterzäune in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Der Anschluß an das Stromversorgungsnetz der EVS erfolgt durch unterirdische Kabel.

Landesdenkmalamt

Bei der Bauausführung 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.