

Stadt Leonberg

PLANBER. 07.01-8

Bebauungsplan Südlich der Höfinger Strasse

M 1:500

BEZUGSPLAN:

Bebauungsplan "zwischen Höfinger- und Schießrainstraße"
genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Böblingen vom 20.12.1976

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ausgelegt	vom . 20.7.1981. bis . 20.8.1981.
Auslegung bekanntgemacht	am . 10.7.1981.
Als Satzung gemäß § 10 BBauG v. Gemeinderat beschlossen	am . 11.11.1981.
Genehmigt gemäß § 11 BBauG	13-2210-07.01 vom . 29.12.1982 . Nr. Leonberg . .
Mit Erlaß	
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht	am 14.01.1983 . .
Inkraftgetreten	am 14.01.1983 . . Leonberg, den 14.01.1983

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 18.8.1976 (BGBl I S 2256)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl I S 1763)

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl I S 21)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S 352)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

LEONBERG, den 24.6.1981

Aufgestellt:

Gefertigt:

Dezernat III

BURO FÜR STADTEBAU
UND OBJEKTPLANUNG

Meile+Zoll

FREIE ARCHITEKTEN
DIPLOM-INGENIEURE
INGENIEURE (GRAD.)

KATHARINENSTR. 16
7300 ESSLINGEN
TEL. 07141 31818-312055

Dr. HASSLER

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG - §§ 1 - 21 a BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Gebietsnummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BBauG)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)

ID

Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß (§ 18 BauNVO, § 2 (6) LBO)

0.3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.7

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

0

Offene Bauweise



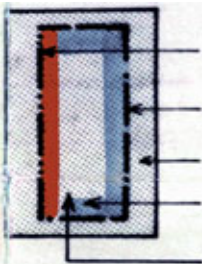
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) Satz 2 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM, DACHNEIGUNG



Baulinie

Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

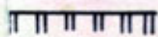
Flächen für Garagen

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN SOWIE DEREN HÖHENLAGE UND ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 11 BBauG)



Verkehrsfläche

Richtlinie für die Aufteilung der Verkehrsfläche



Zu- und Ausfahrtsverbot



Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke Sichtfelder (§ 9(1) 2 BBauG)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BBauG)



Umformerstation

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEIN-BEDARF (§ 5 (2) 2 BBauG)



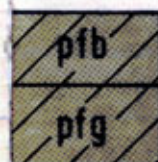
Kirche

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)



Firstrichtung verbindlich

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 b BBauG)



Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern

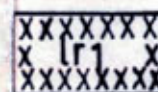
Pflanzgebot

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BBauG)



Flächen für Garagen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



Flächen mit besonderer baulicher Vorkehrung (VDE-Vorschrift)
Leitungsrecht zugunsten EVS



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

SD 45°-50°

Satteldach, 45° - 50° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 Bau NVO)

1.11 Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 Bau NVO) entsprechend Planeinschrieb.
Ausnahme nach § 4, Abs. 3, Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 Bau NVO)

1.12 Dorfgebiet (MD) nach § 5 Bau NVO entsprechend Planeinschrieb.
Im Dorfgebiet 1 (MD 1) sind nur Vorhaben nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
Im Dorfgebiet 2 (MD 2) sind nur Vorhaben nach § 5 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Im gesamten Dorfgebiet (MD 1 u. MD 2) sind nur solche landwirtschaftlichen Betriebsanlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, insbesondere ist eine Umnutzung bzw. die Neueinrichtung eines Schweinemastbetriebes nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) entsprechende Planeinschriebe.

1.21 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

1.22 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 29 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Gebäudeoberfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen: Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

2. Bauweise (§ 22 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) entsprechend Festlegung im Lageplan.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze kann bis max. 0,50 m zugelassen werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baulinie kann bis max. 0,50 m zugelassen werden (§ 23 (1) BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG).
Die im Plan eingetragene Flurstrichtung ist verbindlich.

5. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 1a BBauG)
Auf der von Bebauung freizuhaltender Grundstücksfläche (Sichtfeld) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine max. Höhe von 0,80 m überschreitet, das betrifft u.a. Anpflanzungen, Einfriedigungen und das Parken von Fahrzeugen usw.

6. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 (5) BBauG)
Innerhalb des festgelegten Schutzstreifens der 20 KV Freileitung sind die nach VDE 0210 genannten Bedingungen einzuhalten.

7. Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den festgesetzten Stellen zulässig.

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

8.1 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 a BBauG)
Die mit Pflanzzwang (pfz) festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 8.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BBauG)
Bei den mit Pflanzbindung (pfb) festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauernd zu erhalten.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG) i.V.m.§ 111 LBO
1. Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)
- * 1.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit der im Plan gebietsweise eingetragenen Dachneigung. Dies gilt auch für die festgesetzten Garagenflächen. Ausnahmsweise können bei Garagen Flachdächer zugelassen werden.
- ** 1.2 Dachdeckung
Die Dachdeckung hat im gesamten Bereich in naturroter bis brauner Ziegeldeckung zu erfolgen. Das gilt auch für Garagen mit geneigten Dächern. Die Eindeckung der Dachgaupen ist entsprechend der Dachdeckung des Baukörpers vorzunehmen. Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Dächer in Bezug auf Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- 1.31 Dachaufbauten sind als Einzelgaupen (Schleppgaupen mit max. Breite von 1,30 m und einer max. Höhe von 1,50 m (gemessen an Schnittpunkt Vorderkante/Dachkante) zulässig, wenn sie in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und ihr Abstand untereinander nicht weniger als 1,00 m und vom Ortgang mind. 2,00 m beträgt.
- 1.32 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und Terrassen sind zulässig, wenn sie eine Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Ortgang und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mind. 1,0 m Breite vorgeschrieben. Die Brüstungen von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und Material wie die Dachfläche auszuführen.
- 1.33 Nicht zugelassen sind auskragende Balkone an Dach und Fassade sowie liegende Dachfenster von mehr als 0,5 qm Größe.
2. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) LBO)
- 2.1 Die Verkleidung der baulichen Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten sowie glänzenden, glasierten oder anderen keramischen Oberflächen ist unzulässig.
- ** 2.11 Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Die Farbgebung hat in gedeckten Farben (Erdfarben) zu erfolgen. Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

** 2.12 Doppelhäuser oder Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsanteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportion einheitlich zu behandeln und aufeinander abzustimmen.

2.2 Antennen (§ 111 (1) 3 LBO).

2.21 Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Doppel- und Reihenhäuser gelten als ein Gebäude.

2.3 Niederspannungsleitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

2.31 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 111 (1) 6 LBO)

2.41 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur heckenartige Bepflanzungen mit oder ohne eingewachsenen Gitterzaun bis max. 1,00 m Höhe oder Holzzäune mit waagerechter oder senkrechter Struktur zulässig.

2.42 Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Natursteinmauern herzustellen. Stützmauern sind generell genehmigungspflichtig.

** 2.43 Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Sie sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen.

* Zu II 1.1

Diese Regelung gilt nur, sofern § 7 Abs. 3 LBO in der heutigen Fassung nicht entgegenstehen.

** Hinweis:

Von der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Regierungspräsidium sind die nachfolgend aufgeführten Teile der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen

1.2 Letzter Satz

2.11 1. Satz

2.12 Insgesamt

2.43 Letzter Satz

Anmerkung:

Die Änderung gem. Deckblatt (Ga bei Gebäude 22) vom 7.10.1981 ist in den vorliegenden Lageplan zum Bebauungsplan eingearbeitet.