

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02 .05 - 6

Bebauungsplan

L1

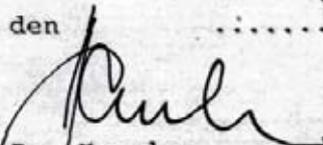
M 1: 500

"Strohgäustraße / Heinrich-Längerer-St

Bezugspläne: Bebauungsplan Halden VI-2, rechtskr. 11.07.1
Bebauungsplan Halden VI-1, rechtskr. 5.07.19
Bebauungsplan Halden V, rechtskr. 25.06.19
Bebauungsplan Halden I, rechtskr. 8.10.19
Ortsbauplan Halden vom 2.05.1928

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	5.11.1991
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	29.01.1992
Auslegung bekanntgemacht	am	13.02.92
Öffentlich ausgelegt vom ..24.02.92..	bis	27.03.92
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	15.06.1993
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr.	vom
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	03.02.1994
Ausgefertigt:	Leonberg, den	16.06.1993


Dr. Hassler
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

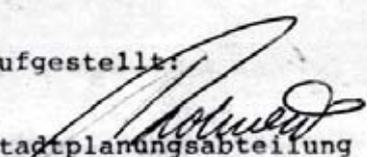
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl I S. 133)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl I S. 58)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Stuttgart den 29.01.1992

Gefertigt:

Aufgestellt:


Stadtplanungsabteilung

 Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Berater/Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Heustegstr 28 · 7000 Stuttgart 1
Tel. 0711/2364486 · Fax 0711/2369489

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

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

WA 1,2

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

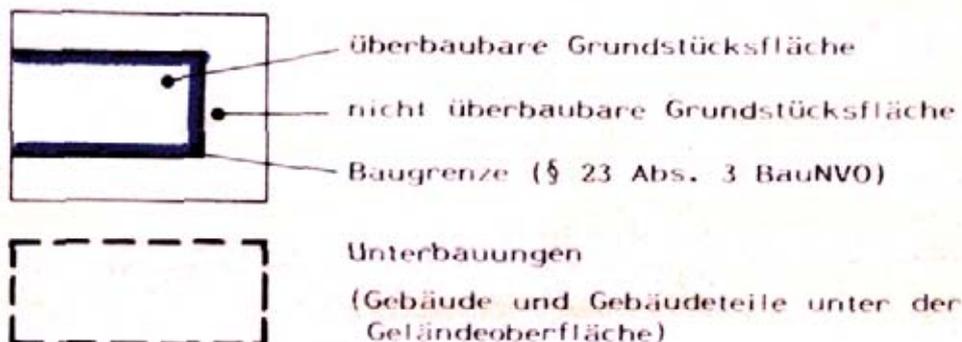
(Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone)

0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
1,2	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)
bzw. III(I + II)	
HB	Höhenbeschränkung - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 u. § 18 BauNVO) (als Höchstgrenze)
FH	Firsthöhen
OK	Dachoberkanten

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

0	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a 1,2	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

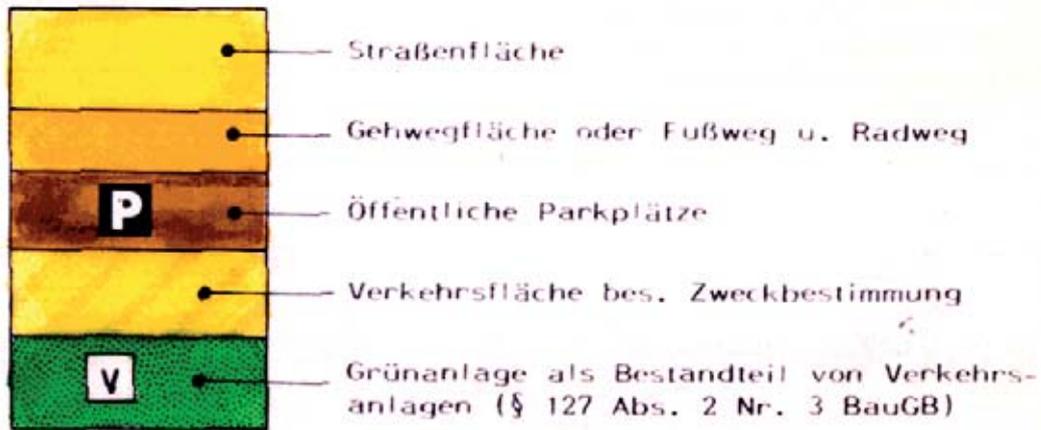
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§ 23 BauNVO)



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



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



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

Versorgungsflächen



(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Umspannstation

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Fläche für die Aufstellung von Wertstoffcontainern

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

- Kinderspielplatz mit Wegen und Spieleinrichtungen -

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



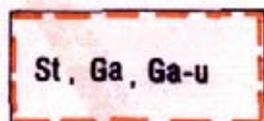
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (gr)

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (gr_A, lr_A)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (lr)

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

(als Hinweis)



St = Stellplätze

Ga = Garagen

Ga-u = Garagen unter der Geländeoberfläche

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



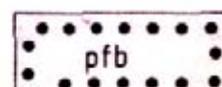
Sichtfläche (Sichtfeld)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzgebot für Einzelhäume

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Fläche mit Pflanzbindung

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung
- Grund- oder Geschößfläche
- Bauweise



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
(Zahl der Vollgeschosse, FH, OK)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
(Dachform)

Sonstige Festsetzungen

Dachformen: SD 1 - Satteldach
SD 2 - Versetztes Satteldach
FD - Flachdach

Dachneigung = DN

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Hinweis auf Höhen- beschränkung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

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) (§§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Eintrag (Nutzungsschablone)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA₁

- Im allgemeinen Wohngebiet WA₁ sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA₂

Im allgemeinen Wohngebiet WA₂ sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind 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 - 21a BauNVO)

2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend Eintrag (Nutzungsschablone)

2.2 Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- a) 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 ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- b) Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch höchstens um 0,25 der zulässigen Geschoßfläche (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- c) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

2.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 - 18 BauNVO)

2.41 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 + Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 2 LBO)

siehe Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone)

Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt und wird wie folgt festgelegt:

a) Vollgeschoß im Dachraum III, (II + ID)

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch nachstehenden Schemaschnitt festgelegt.



Das unter dem obersten Geschoss (§ 2 Abs. 5 LBO) angeordnete Vollgeschoß liegt im Dachraum.

b) Vollgeschosse unterhalb des Dachraumes z = II bzw. z = III usw.

(Die Vollgeschosse liegen unterhalb des Dachraumes)

2.42 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 + Abs. 3, § 18 BauNVO)

a) Firsthöhen = FH

Die Firsthöhen sind als Höchstwerte für die oberste Begrenzung von Satteldächern und versetzten Satteldächern wie folgt festgelegt:

FH1 = Die Höhenangabe ist als Höchstgrenze im Normalnullsystem (Neues System) festgesetzt (z.B. 405,0 m ü.NN).

FH2 = Die Höhenangabe ist als Höchstgrenze über dem festgelegten Gelände festgesetzt (z.B. 12,0 m ü.Gel.).

FH3 = Die Höhenangabe ist als Höchstgrenze über der Achse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt (z.B. 13,0 m ü.Str.).

b) Dachoberkante = OK

Die Höhen der Dachoberkante sind als Höchstgrenzen wie folgt festgelegt:

- bei geneigten Dachflächen als oberste Dachbegrenzung
- bei Flachdächern als Oberkante Dach einschließlich Dachattika

Notwendige technische Aufbauten dürfen diese festgelegten Höhen ausnahmsweise um höchstens 4,0 m überschreiten.
Im übrigen gelten die nachstehenden Bezugspunkte bzw. -systeme für die Festsetzung

OK1 = Höchstgrenze im Normalnullsystem (Neues System) (z.B. 412,0 m ü.NN).

OK2 = Höchstgrenze über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (z.B. 4,5 m ü.EFH).

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

3.1 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a₁ = Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zulässig.
Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

a₂ = Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude im Sinne der geschlossenen Bauweise als Grenzbau errichtet werden.
Soweit nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut wird, gelten die Grenzabstände (Abstandsflächen der LBO) entsprechend der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
entsprechend Festlegung im Lageplan

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (First- richtung) ist verbindlich.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienenden Grundstücks- flächen sind alle sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen, die eine Höhe von mehr als 0,8 m über der Straße erreichen, dauernd unzulässig.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend Eintrag im Lageplan

Die festgelegten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsflächen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung durch unterschiedliche Beläge und durch Bepflanzungen gestaltet werden.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Kinderspielplatz mit Wegen und Spielflächen.

9. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr = Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gehrecht dient als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

lr = Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte dienen den Versorgungsunternehmen zur Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

gr_A, lr_A = Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh- und Leitungs- rechte dienen den Anliegern als Gehrecht sowie zur Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

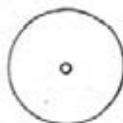
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, in der die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der Vornorm DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.

Beim Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß der Innenschallpegel für Schlafräume von 35 dB(A), für Wohnräume von 40 dB(A) und für Arbeitsräume bei überwiegend geistigen Tätigkeiten von 55 dB(A) nicht überschritten wird (siehe z.B. VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sowie § 15 Arbeitsstättenverordnung).

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

11.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume
Es sind großkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.

11.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a) Allgemeine Pflanzbindung (Erhaltung von Bäumen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,25 m, gemessen 1 m über dem Boden, zu erhalten, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird verwiesen.

b) Fläche mit Pflanzbindung

Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der Heckenpflanzung als geschütztem Grünbestand.

Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

12.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke 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 maximal 1,0 m zulässig.

12.3 Stützfundamente, die beim 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, § 73 LBO)

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

1.1 Dachform (DF), Dachneigung (DN)

entsprechend Planeintrag

Es werden nachstehende Dachformen zugelassen:

- a) SD1: Satteldach mit Dachneigung entsprechend Planeintrag
- b) SD2: Versetztes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 60°
- c) FD: Flachdach

1.2 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern und Satteldächern ist nur Ziegelerdeckung in rotbraunen Farbtönen zugelassen;

Die Dachdeckung von Dachgauben ist entsprechend der Dachdeckung des Hauptdaches auszuführen.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen
- ihr Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen
- die Oberkante der Dachgaube muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes liegen
- die Höhe der Dachfläche unterhalb der Dachgauben bis zur Traufe muß in der Dachfläche gemessen mindestens 0,9 m betragen.

1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind mit nachstehenden Einschränkungen zugelassen:

- ihr Abstand von der Giebelseite muß mindestens 1,5 m betragen
- die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen
- die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach selbst auszuführen
- die Höhe der Dachfläche unterhalb der Brüstungen der Einschnitte bis zur Traufe muß in der Dachfläche gemessen mindestens 0,9 m betragen.

2. Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit metallisch glatten, polierten oder glänzenden Materialien (wie zum Beispiel Metall, Kunststoff, Glas, glasierte Keramik, engobiierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine) ist unzulässig.

2.2 Farbgestaltung

Die Außenflächen der Fassaden sind in weißer Farbe oder in hellen erdfarbenen Tönen auszuführen.

Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

4. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

III. Hinweis

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)