

# Stadt Leonberg LA Pl.Ber. 04.02-3

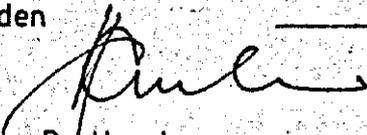
## Bebauungsplan M 1:500

# Silberberg - Süd

Bezugspläne: 04.02-C Warmbronner Weg gen. 15.06.1961  
04.02-2 Wasserbach gen. 03.04.1980

### Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>08.05.1990</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>11.03.1992</u>
Auslegung bekanntgemacht	am	<u>26.03.1992</u>
Öffentlich ausgelegt vom <u>06.04.1992</u>	bis	<u>06.05.1992</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>19.01.1993</u>
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. _____	vom	_____
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	<u>03.02.1994</u>
Ausgefertigt: Leonberg, den		<u>20.01.1993.</u>

  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

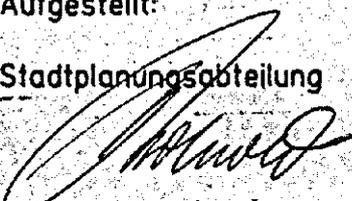
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)  
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)  
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GeBl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 11.03.1992

Aufgestellt:

Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung  


# Zeichenerklärung

- Planzeichenverordnung 1990 -

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
(s. Textteil Nr. I.1.1)

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

**0,4**

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**0,8**

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

**a**

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
(s. Textteil Nr. I.3.1.1)

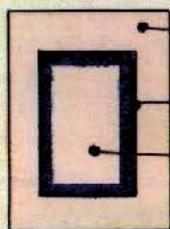


abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
(s. Textteil Nr. I.3.1.2)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

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



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

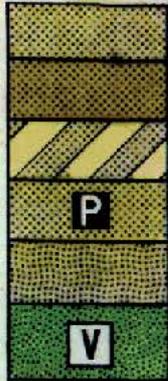
Überbaubare Grundstücksfläche  
(s. Textteil Nr. I.4.)

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



Firstrichtung (s. Textteil Nr. 1.5)

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



Straßenfläche

Geh- / Radweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze

Feldweg

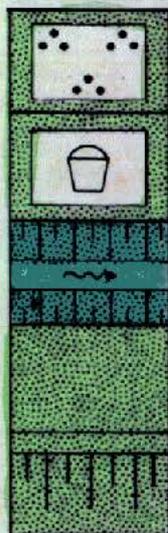
Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)  
(s. Textteil Nr. 1.10.1)

## Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation

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



Öffentliche Grünfläche - Parkanlage  
(s. Textteil Nr. 1.8.1)

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz  
(s. Textteil Nr. 1.8.2.)

Öffentliche Grünfläche - Wassergraben  
(s. Textteil Nr. 1.8.3)

Private Grünfläche - Wiese  
(s. Textteil Nr. 1.8.4)

Private Grünfläche - Böschung  
(s. Textteil Nr. 1.8.5)

## Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

**TH**

maximale Traufhöhe (s. Textteil Nr. 1.11.1)

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

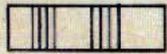


Garagen, Carports (s. Textteil Nr. I.6)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Treppen zur Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



Stützmauer



Treppen

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
(Stellung der baulichen Anlagen)

x

Bezugspunkt der eingetragenen Höhe

388.13

örtlich gemessene Höhe

388.00

geplante Höhe der Verkehrsfläche (Gradiente)

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

Pflanzgebot für Einzelbäume



# 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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
entsprechend Planeinschrieb.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1.1 offene Bauweise, jedoch Begrenzung der max. Gebäudelänge auf 20 m.

3.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 20 m.

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

entsprechend Festlegung im Lageplan.

Die Gebäudetiefe darf innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche max. 12,5 m, gemessen senkrecht zur festgelegten Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung), betragen.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die festgelegte Baugrenze und über die festgelegte Gebäudetiefe bis max. 1,0 m zugelassen werden.

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

Die im Lageplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung - ist verbindlich. Ausnahmsweise können kleinere Querbauten abweichend von der Firstrichtung zugelassen werden (siehe Textteile II. 2.3).

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
\*1 Stellplätze sind allgemein zulässig.  
Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).  
Unterirdische Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 7.1 Verkehrsflächen  
entsprechend Festlegung im Lageplan.
- 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
entsprechend Festlegung im Lageplan.  
Diese Flächen dienen entsprechend dem Planeinschrieb gleichzeitig verschiedenen Verkehrsarten ohne bauliche Trennung (Niveaugleicher Ausbau mit unterschiedlicher Belagsausbildung).
- 7.3 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen  
Grundstückszufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze eine Gesamtbreite von 7,5 m pro Grundstück nicht überschreiten. Ihre Breite ist jedoch auf max. 50 % der Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße begrenzt.
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 8.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage  
Die "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" ist als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch zu gestalten § 9 Abs. Ziff. 25 a BauGB.  
Bzgl. Baumschutz wird auf die Baumschutzverordnung hingewiesen (s. Textteil I. 10.2).
- 8.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz  
Zulässig sind zweckgebundene Spielgeräte für Kleinkinder und Kinder (z. B. Sandkasten, Schaukel, Klettergerüst, Rutsche etc.)
- 8.3 Öffentliche Grünfläche - Wasserfläche  
Der Eisengriffgraben mit Böschungsflächen ist nachrichtlich im Plan dargestellt.
- 8.4 Private Grünfläche - Wiese  
Die "Private Grünfläche - Wiese" ist als Wiesenfläche zu erhalten.
- 8.5 Private Grünfläche - Böschung  
Die "Private Grünfläche - Böschung" ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9. 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 - Richtlinien 2719 "Schalldämmung bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sowie § 15 Arbeitsstättenverordnung).
10. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 10.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Die festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,25 m - gemessen 1,0 m über dem Erdboden - zu erhalten, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen. Es wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Leonberg vom 24.02.1986 hingewiesen.
11. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 11.1 Maximale Traufhöhe = TH  
Die Traufhöhen sind als Höchstmaße für den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgesetzt. Sie werden gemessen über dem natürlichen Gelände an der Bergseite. Dabei ist die mittlere Höhe an der Hauptwand des Gebäudes maßgebend.
12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 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 1,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

12.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzungen der Straßenböschungen auf eigene Kosten Mauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 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 0,5 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

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

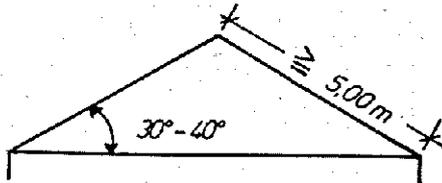
1.2 Farbgestaltung

Die Außenflächen der Fassaden sind in hellen gebrochenen Farbtönen auszuführen.

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

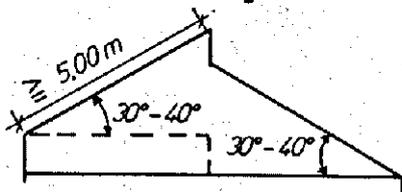
2.1 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen  $30^\circ$  und  $40^\circ$  zulässig. Jede Dachfläche muß mind. 5,0 m vom First herabgezogen werden.

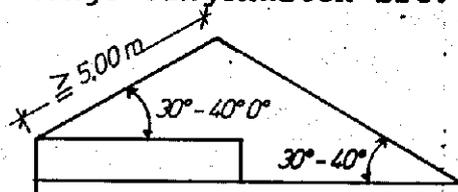


zulässiges Satteldach

Ausnahmsweise können abweichende Dachformen in Form von versetzten Satteldächern und einhüftigen Satteldächern zugelassen werden, unter der Voraussetzung, daß die jeweiligen Dachneigungen gleich sind und die zulässige Dachflächenlänge eingehalten ist.



zulässiges versetztes Satteldach



zulässiges einhüftiges Satteldach

Carports und Garagen sind entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes zu gestalten. Bei der Verletzung der Abstandsvorschriften nach § 7 Abs. 1 LBO sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

## 2.2 Dachdeckung

Es ist nur Ziegeldeckung in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Gauben) sind abweichende Materialien zulässig.

## 2.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäude-seite darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen
  - ihr Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muß mind. 1,5 m betragen,
  - die Oberkante der Dachgauben muß mind. 1,0 m unterhalb des Dachfirstes liegen,
  - die Höhe der Dachfläche unterhalb der Dachgauben bis zur Traufe muß in der Dachfläche gemessen mind. 0,9 m betragen,
- Quergiebel sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen,
- ihre Breite darf max. 2,5 m betragen,
  - ihre Dachneigung ist entsprechend der des Hauptdachs auszuführen.

## 2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind mit nachstehenden Einschränkungen zugelassen:

- ihr Abstand von der Giebelseite muß mind. 1,5 m betragen,
- die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen; einzelne Dacheinschnitte dürfen nicht länger als 4 m sein,
- die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach selbst auszuführen,
- auf jeder Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)  
Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und für die örtlich angebotenen Leistungen angebracht werden.
4. Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne - Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus - zulässig.
5. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
7. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zur offenen Feldlage sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Es wird darauf hingewiesen, daß archäologische Bodenfunde im Falle der Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind (§ 20 DSchG).

\*<sub>2</sub>

zu \*<sub>1</sub>

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

zu \*<sub>2</sub>

2. Entlang der öffentlichen Grünfläche des Gewässers Eisengriffgraben ist ein Schutzstreifen von 10 m von Hindernissen (z. B. Auffüllungen, Einfriedigungen und Bepflanzungen, Stützmauern, Terrassen, Balkonen) freizuhalten.