Stadt Leonberg

Planber. 08.01 –10

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DITZINGER - UND WEINBERGSTRASSE"

M 1:500

BEZUGSPLAN :
Ortsbauplan Höfingen v. 13.11.1940

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 22.1.79 bis 22.2.1979

Auslegung bekanntgemacht am 12.1.1979

Als Satzung gemäß § 10 BBauG v. Gemeinderat beschlossen am 2.5.1979

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom 6.3.80

Mit Erlaß vom 6.3.80 Nr. 13-2210-08.01 Leonberg

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom ..... bis .....

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 21.3.80

Inkraftgetreten am 21.3.1980

Stadt Leonberg

Leonberg, den 24.3.1980

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
Das Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18. 8. 1976 (BGBL I S 2256)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.1977 (BGBL I S 1757)
Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) v. 19.1.1965 (BGBL I S 21)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 20. 6. 1972 (Ges.Bl S 352) sowie
die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 6. 9.1978.

Gefertigt:
Stadtplanungsabteilung

Stadt Leonberg

Aufgestellt:
Dezernat III

Techn. Beigeordneter

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
} § 17 (4) und § 18 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

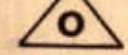
(0,6) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)


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

offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22(2) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) d.h. geschlossene Bauweise innerhalb d. überbauren Grundstücksfläche

Baugrenze (§23(1)BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke (§ 9(1) 11 BBauG)

Fahrbahnfläche

Gehwegfläche

Zufahrtsverbot

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich !
Dies gilt nicht für die Unterteilung der öffentl. Verkehrsflächen in Fahrbahnflächen, Gehwegflächen u. Flächen für das Parken von Fahrzeugen i. S. §9 (1) 11 BBauG.

V Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen (§ 127 BBauG)

P öffentliche Parkflächen

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

↔ Firstrichtung

Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)

VB 370.20 Geplante Höhen - Visierbruch Bezugshöhe NN, neues System

Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

St Stellplätze

Ga Garagen

uGa unterirdische Garagen

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

Pz Pflanzgebot (zwang)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBau G)

Trafo-Station

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BBauG)

Sichtflächen, Anpflanzungen und Einfriedigung max. 0,80 m hoch

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art u. Maß) (§ 16(4) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

DF Dachform (siehe Textteil)

x 371.10 bestehende Höhen Bezugshöhe NN, neues System

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
Im Einzelfall können Ausnahmen von der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
In dem mit B bezeichneten Gebiet (1-geschossige Gartenhofhäuser) wird eine Mindestgröße der Grundflächen der baulichen Anlagen von 100 m^2 je Grundstück festgelegt (§ 16 (2) 2 BauNVO)

1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)
Siehe Planeinschrieb - Nutzungsschablone
In dem mit B bezeichneten Gebiet (1-geschossige Gartenhofhäuser) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 3,60 m gemessen von festgesetzter Geländeoberfläche bis OK Dachabschluß festgelegt.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
Für die abweichende Bauweise gilt:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
Es sind Wohngebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof (z.B. Gartenhof- und Atriumhäuser) im Sinne von § 17, Abs. 2 BauNVO zu errichten.(

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze kann bis. max. 1 m zugelassen werden (§ 23(3) BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Bei geneigten Dächern ist die eingetragene Firstrichtung verbindlich.

5. 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.

6. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BBauG)
Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.
Soweit durch die Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt ein 2 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.
Notwendige Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 anzulegen.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)
In dem mit B bezeichneten Gebiet sind Garagen und Stellplätze nur an den festgesetzten Stellen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)(§ 9 (1) 25a BBauG)

a) Entlang der L 1185 ist südlich des Gehweges in Verbindung mit den notwendigen Lärmschutzeinrichtungen ein mind. 3 m breiter Geländestreifen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der festgelegten Sichtflächen darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

b) Die unbebaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße "A" und den überbaubaren Flächen nördlich der Straße "A" sind als Vorgärten anzulegen und mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

9.1 Kennzeichnung (§ 9 (5) BBauG)
Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind.

9.2 Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG

a) Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen 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 Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleistet ist.

b) Zum Schutze gegen Verkehrslärm sind entlang der L 1185 Lärmschutzeinrichtungen zu errichten (Lärmschutzwall, Wand o.ä.)
Die Höhe der Lärmschutzeinrichtungen ist so festzulegen, daß eine Sichtverbindung von den Aufenthaltsräumen der angrenzenden geplanten baulichen Anlagen auf die Fahrbahn der L 1185 nicht möglich ist.
Die festgelegten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

1.1 Dachform 1 a (DF 1 a):
Zulässig sind Satteldächer -auch versetzte oder einhüftige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 30 Grad. Firsthöhe höchstens 7,oo m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses. ~~Dachaufbauten sind nicht zugelassen.~~* (siehe Schemaschnitt).
Innerhalb einer Hausgruppe ist die Dachform einheitlich zu gestalten.
Dachform 1 b (DF 1b) :
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40 Grad. Firsthöhe höchstens 7,oo m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses. ~~Dachaufbauten sind nicht zugelassen~~* (siehe Schemaschnitt).
Ausnahmsweise sind abweichende Dachformen zugelassen.
Dachform 2 (DF 2)
Zulässig sind Flachdächer (Dachneigung 0°) mit allseits horizontal umlaufender Traufe. (siehe Schemaschnitt) (Gebäudehöhe s.Ziff.I/1.3)

1.2 Die Dachdeckung ist in gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Beim Flachdach ist das Kiesschüttdach vorgeschrieben.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Mauerwerksmaterial sind hell- mittelbraune Baustoffe vorgeschrie
Beim Flachdach ist als Dachabschluß eine 0,60 m hohe Atika aus dunklem Material zu wählen.
Innerhalb einer Hausgruppe ist die äußere Gestaltung einheitlich auszuführen.

* Streichung durch Gemeinderatsbeschluß vom 19.12.2000

3. Gestaltung der unbebauten Flächen sowie der Einfriedigungen

3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedigungen zulässig:

a) Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun
Höhe max. 0,80 m über Gelände.

b) dunkel imprägnierte Holzzäune mit waagerechten oder senkrechten Strukturen
Höhe max.0,80 m über Gelände, Sockelmauern bis 0,30 m Höhe sind zulässig.

3.2 In dem mit A bezeichneten Gebiet ~~sind~~ können entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Hausgruppen südlich der baulichen Anlagen zum Garten hin Sicht- und Lärmschutzmauern mit einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m ~~zu errichten~~ errichtet werden (siehe Schemaschnitt). Im Übrigen sind Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig.

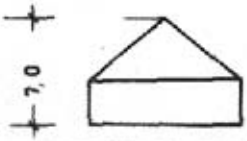
3.3 In dem mit B bezeichneten Gebiet ~~sind~~ können entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Hausgruppen bis zur südlichen Grundstücksgrenze Sicht-und Lärmschutzmauern mit einer Höhe von 1,80 - 2,30 m ~~zu errichten.~~ errichtet werden.
Entlang der Südgrenze ~~sind~~ können Hecken von mind. 1,00 m, max. 2,00 m Höhe ~~anzulegen.~~ angelegt werden.

zu 3.2 u. 3.3: Die Errichtung von Wänden u. Hecken auf Grundstücksgrenzen sind nur auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Nachbarn möglich, sofern die Höhen die Werte der §§ 11 u. 13 NRG überschreiten.

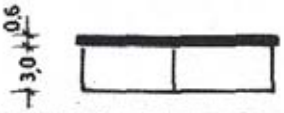
Schemaschnitte:

DF 1 a — Dachneigung 20 - 30 °

DF 1 b — Dachneigung 30 - 40°

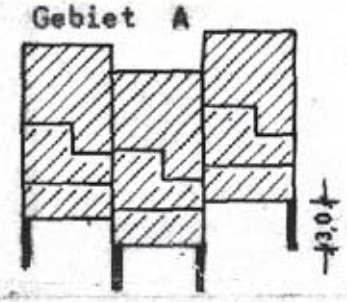
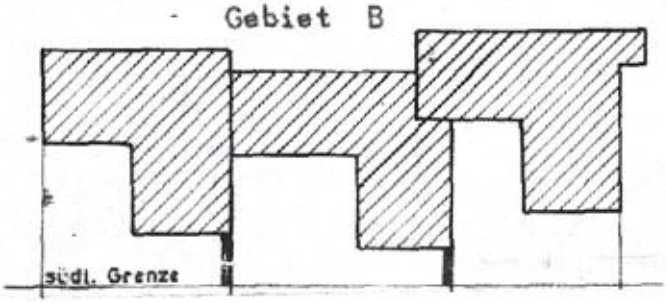


DF 2 — Dachneigung 0°



Schemaschnitte:

Gebiet A



Gebiet B