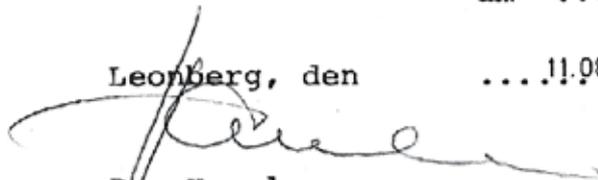


AUGUST - LÄMMLE - WEG

Bezugsplan: Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Leonberger Heide“
genehmigt: RP 16.11.1971

Verfahrensvermerke:

- Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am ...25.06.1986.....
- Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen am ...02.02.1987.....
- Auslegung bekanntgemacht am ...06.02.1987.....
- Öffentlich ausgelegt vom16.02.1987..... bis ...16.03.1987.....
- Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ...01.04.1987.....
- Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-05.01 Leonberg vom ...20.07.1987.....
- Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten am ...30.07.1987.....
- Ausgefertigt: Leonberg, den11.08.1987.....



Dr. Hassler
Bürgermeister

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

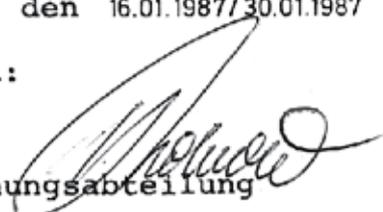
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 6. 7. 1979 (BGBl I S. 949)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1763)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 3. 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 16.01.1987/30.01.1987

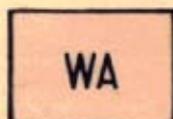
Gefertigt:



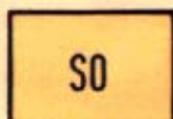
Stadtplanungsabteilung

Zeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Tennisanlagen

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

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

0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2 WE Zahl der Wohneinheiten - Höchstgrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Anzahl der Wohneinheiten	Bauweise

SO Satteldach - Dachform und Dachneigung

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



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



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

H max. 470,20m NN

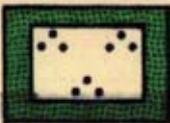
max. Gebäudehöhe bezogen auf
Normal Null

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) (Aufteilung unverbindlich)



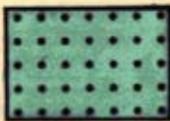
Fahrbahn
Sicherheitsstreifen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



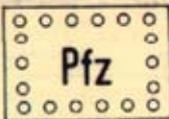
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18)

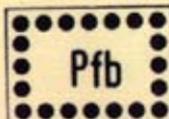


Fläche für die Forstwirtschaft (Waldfläche)

Anpflanzen und Bindungen für Bäume und Sträucher
(§ 9 (1) 25)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25)

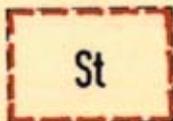


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 b)

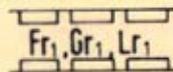


Erhaltung von Einzelbäumen

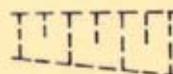
Sonstige Planzeichen



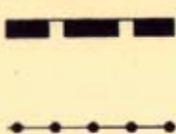
Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)



mit Fahr-, Geh-, und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)



geplante Böschungen

- 
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
- 
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Straßenhöhen

TS 452,50 †	Tangentenschnittpunkt in Meter - Bezugshöhe NN
AA 459,10	Ausrundungsanfang
AE 457,90	Ausrundungsende
H = 300	Halbmesser
T = 9,00	Tangente
f = 0,14	Bogenstich

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb
 - 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO)
 - 1.2 Sondergebiet Tennisanlagen (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind entsprechend Planeinschrieb:
 - Tennishalle mit Nebenanlagen
 - Vereinsheim mit Hausmeisterwohnung und Nebenanlagen
 - Tennisplätze mit Nebenanlagen, wie Einzäunung, Ballübungswand, Geräteschuppen etc.
 - Pkw-Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 - 21 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

4. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

Bei Bebauung mit Doppelhäusern ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein höhen- und lagemäßiger Versatz der einzelnen Baukörper als Grenzbauelement zulässig. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Abstände der LBO einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan.
Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,00 m zugelassen werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EPH) darf die festgelegte bergseitige Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,30 m überschreiten. Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Baugenehmigungsvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

7. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

7.1 Im Sondergebiet Tennisanlagen sind Stellplätze nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig, jedoch sind pro Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) nur max. 3 einzelne und direkt anfahrbare Garagen oder Stellplätze zulässig; sollen mehr als 3 Garagen oder Stellplätze angelegt werden, so dürfen diese nur über eine gemeinsame Zufahrt von max. 6,50 m Breite anfahrbar sein.

8. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die festgesetzten Verkehrsflächen sollen als Wohnstraße angelegt werden und können durch unterschiedliche Beläge gestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterungen etc.).

9. Mit Rechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

9.1 Die im Lageplan mit Gr₁, Fr₁ und Lr₁ eingetragenen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gelten zugunsten der Tennisanlage (Zufahrt Clubhaus)

9.2 Das im Lageplan mit Fr₂ eingetragene Fahrrecht gilt zugunsten der Allgemeinheit (Wendemöglichkeit).

10. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesenen Flächen dienen als Parkanlagen und sind Bestandteil des Naherholungsgebietes Leonberger Heide. Die bestehende Vegetation mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten (siehe Pflanzbindung Ziffer 12.2)

11. Flächen für die Forstwirtschaft
(§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

Die bestehenden Waldflächen sind entsprechend der Darstellung im Lageplan zu erhalten.

12. Pflanzzwang und Pflanzbindung
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

12.1 Pflanzzwang (Pfz)

Die mit einem Pflanzzwang festgelegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

12.2 Pflanzbindung (Pfb)

- 12.2.1 Auf den mit einer Pflanzbindung festgelegten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und dauernd zu unterhalten. Wegfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
- 12.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bestehende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung vom 24.2.1986 wird hingewiesen.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

- 13.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden, sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen.
- 13.2 Soweit durch die Planzeichnung nicht anderes festgesetzt ist, gilt ein, die öffentliche Verkehrsfläche begleitender, 2,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttung oder Abgrabung.
- 13.3 Die Eigentümer der Baugrundstücke können zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig (talseitig gemessen), sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 0,50 m haben.
- 13.4 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen u.ä. 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 (§ 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 **Sondergebiet Tennisanlagen:**
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Dachneigung.
- 1.2 **Allgemeines Wohngebiet:**
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.
Einhüftige und versetzte Satteldächer sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise kann eine abweichende Dachform zugelassen werden, unter der Voraussetzung, daß sich die abweichende Dachform in die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung einfügt und städtebaulich begründet ist.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,50 m, der Abstand zur Traufe mind. 0,90 m gemessen in der Dachschräge und der Abstand zum First mind. 1,00 m betragen.

3. Dachdeckung
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1 Satteldächer im allgemeinen Wohngebiet sind nur mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Zementschieferplatten in rotbraunen Farbtönen zu decken. Energiekollektoren im Bereich der Dachfläche müssen sich dem Deckmaterial des Daches farblich anpassen.
- 3.2 Geneigte Dächer im Sondergebiet Tennisanlagen sind aus nicht reflektierenden Materialien in erdgebrochenen Farbtönen herzustellen.

4. Kußere Gestaltung
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Keramik, Kunststoffe und andere Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig.

5. Gebäudehöhen
(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Traufhöhenbegrenzungen (gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut)

Talseitig max. 6,00 m
Bergseitig max. 4,00 m

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Traufhöhenbegrenzung zugelassen werden, wenn dies die Geländeverhältnisse oder durch Gebäuderücksprünge begründet ist.

5.2 Im Sondergebiet sind die max. zulässigen Gebäudehöhen (Flachdachoberkante bzw. OK First) durch Planeinschrieb festgelegt (OK = m NN).

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie der Einfriedigungen
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

6.1 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur nachfolgend aufgeführte Einfriedigungen zulässig:

- a) Heimische Hecken mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun bis 1,0 m Höhe
- b) Dunkelimprägnierte Holzzäune mit waagrechten oder senkrechten Strukturen bis 1,0 m Höhe.

6.2 Stellplatzflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

7. Außenantennen
(§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.

8. Freileitungen
(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Müllbehälter
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Wohnungen abzuschirmen.