

161

BEBAUUNGSPLAN

„MÜHLPFAD - STIEFEL“

Änderung im Bereich Hindenburg-/Römer-/Max-Eyth-Strasse

M 1:500

Bezugsplan: Bebauungsplan "Mühlpfad u. Stiefel"
gen. d. Erl. d. I.M. v. 15. 7. 1949

V e r f a h r e n s v e r m e r k e :

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 14.5.79 bis 15.6.1979

Auslegung bekanntgemacht am 4.5.1979

Als Satzung gemäß § 10 BBauG v. Gemeinderat beschlossen am 25.7.1979

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom 3.1.1980

Mit Erlaß vom 3.1.1980 Nr. 13-2210-03.03 Leonberg

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom bis

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 25.1.1980

Inkraftgetreten am 25.1.1980

Leonberg, den 28.1.1980

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbes. für den o.g. Bebauungsplan

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 (Plan ZVO) v. 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 23. 4. 1979

Gefertigt:
Stadtplanungsabteilung

Aufgestellt:
Dezernat III

Abraham
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE	
HAUGEBIET	Zahl der Vollgeschosse
GRUNDFLÄCHENZahl	GESCHOSSFLÄCHENZahl
	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

SD = Satteldach
FD = Flachdach

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

- II - III** Zahl der Vollgeschosse, mind. II höchstens III (§ 17(4) BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze) (§ 17 (4) und)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend) (§ 18 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,6** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

- o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
-  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) Bau NVO)
-  offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- a** abweichende Bauweise, (§ 22 (4) BauNVO)
siehe Textteil I.2

 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

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

 Firstrichtung

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



Gehwegfläche
Fahrbahnfläche

Die Aufteilung der
Verkehrsfläche ist
unverbindlich

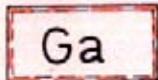


Zufahrtsverbot

Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)

x bestehende Straßenhöhen - Bezugshöhe NN, neues System

Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)



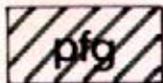
Garagen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



Kinderspielplatz

Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

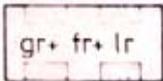


Planzgebot



Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



gr. = Gehrecht, fr. = Fahrrecht, lr = Leitungsrecht

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung



Sichtflächen, Anpflanzungen, sowie Einfriedigungen max. 0,80 m hoch (§ 9 (1) 10 BBauG)

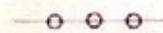
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



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



Abgrenzung unterschiedliche Nutzung, Art und Maß (§ 16 (4) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



bestehende Abwasserleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art. der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb

1.1.2 Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb

1.1.3 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) an der Ecke Römerstraße/
Hindenburgstraße sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
allgemein zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO)

1.1.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1)
entsprechend Planeinschrieb

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO), d.h. es sind nur Geschäfts-, Büro- und Ver-
waltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.1.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe 2)

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO sind nicht zulässig
(§ 1 (5) BauNVO), d.h. es sind nur Geschäfts-, Büro- und Ver-
waltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig
(§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)

1.1.3.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet 3 (GEe 3)

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich
stören.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein
zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Im Gebiet GEe 1 sind als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse zugelassen,
es sind jedoch mindestens 2 Vollgeschosse zu errichten (zwingend)
(§ 17 (4) BauNVO)

Im Einzelfall können Ausnahmen von der Grundflächenzahl zugelassen
werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Für die abweichende Bauweise (a 1) gilt:

Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Für die abweichende Bauweise (a 2) gilt:

Abweichende Bauweise, d.h. geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des GEE.

Für die abweichende Bauweise a 3 gilt:

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig. Es wird ein Anbau an die nordwestliche Nutzungsgrenze zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE 1 - Büroflächen) und dem Mischgebiet zwingend vorgeschrieben.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baulinie kann bis max. 0,50 m zugelassen werden.

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 freizuhalten, gemessen von OK Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche.

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

Die mit Pflanzgebot (pfg) belegten Flächen sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

7. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die im Lageplan festgelegten Flächen mit Geh- und Fahrrechten gelten zugunsten der Allgemeinheit.

Die festgelegten Leitungsrechte gelten zugunsten der Versorgungsträger.

Die bestehende Abwasserleitung zwischen dem Grundstück Flst. Nr. 2394/1 (Fa. Variomatic) und der Hindenburgstraße ist im Bereich der zugelassenen Überbauung so zu sichern, daß die Abwasserbeseitigung einwandfrei gewährleistet ist.

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

8.1 Kennzeichnung (§ 9 (5) BBauG)

Das Mischgebiet zwischen Römerstraße, Hindenburgstraße, Christophstraße, Albrecht-Dürer-Straße wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen erforderlich sind.

8.2 Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

- a) Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen 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) Entlang der Südgrenze der Grundstücke Flst.Nr. 2409 Hindenburgstraße 85 und Nr. 2409/3 sowie entlang der Westgrenze des Flst. Nr. 2409/3 von dem südwestlichen Eckpunkt bis zur Verlängerung der südlichen Gebäudeflucht des Gebäudes Römerstraße 40 ist eine geschlossene Wand mit einer Höhe von mind. 3,50 m über Gelände zu errichten.

Die Maßnahmen sind so auszuführen, daß in dem angrenzenden Mischgebiet die nach der Vornorm DIN 18005 zulässigen Werte eingehalten werden.

- c) Die geplanten baulichen Anlagen nördlich der bestehenden Bebauung entlang der Christophstraße und östlich der Albrecht-Dürer-Straße sind so anzuordnen, daß die Belüftung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen nicht in Richtung Gewerbegebiet erfolgt.

Für die geplanten baulichen Anlagen im Mischgebiet südlich des GEE 1 ist die Anordnung von Fenstern für Aufenthaltsräume nach Westen (im Verlauf der festgelegten Baulinie) nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Dachform, Dachneigung

Siehe Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Ausnahmen: Abweichungen vom Flachdach können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die Produktionseigenart des Betriebes erfordert.