

# Stadt Leonberg

## Bebauungsplan Hintere Lauerhalde Warmbronn

### M 1:500

55

PLANBER. 06.01-10

#### VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ausgelegt

Auslegung bekanntgemacht

Als Satzung gemäß § 10 BBauG v. Gemeinderat beschlossen

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Mit Erlaß

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht

Inkrafttreten

vom 21.11.80 bis 22.12.80

am 14.11.1980

am 1.4.1981

vom 9.6.1981

vom 9.6.1981 Nr. 13-2210-06.01

vom ..... bis .....

am 3.7.1981

am 3.7.1981

Leonberg, den 6.7.1981

gez. Stumvoll



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBL I S 2256)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBL I S 1763)

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 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 3. Nov. 1980

Gefertigt:

Aufstellt:

Dezemat III

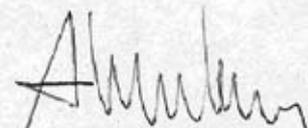
Vermessungstechnische  
Bearbeitung:

BURO FÜR STADTEBAU  
UND OBJEKTPLANUNG

**Meile+Zoll**

FREIE ARCHITEKTEN  
DIPLOM-INGENIEURE  
INGENIEURE (GRAD.)

7300 ESSLINGEN  
KATHARINENSTR. 16  
TELEFON 0711-313618

  
Abraham  
Bürgermeister

Ing. Büro für Vermessungswesen

**Dipl. Ing. ALFRED HILS**

öffentlich best. Vermessungsingenieur

7 Stuttgart 1 - Heusteigstraße 28

Telefon 23 44 86

# Zeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

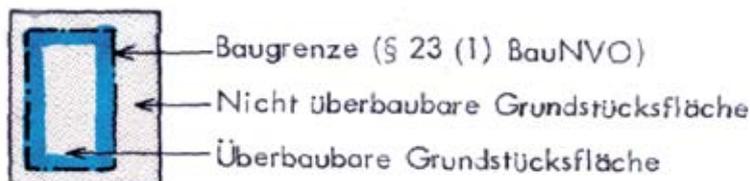
- I** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)
- IU** Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß (§ 18 BauNVO, § 2 (6) LBO)
- 0.25** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 05** Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)

## BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

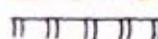
-  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) Bau NVO)
-  Offene Bauweise, nur Einzel- + Doppelhäuser zulässig (§22 (2) Satz 2 BauNVO)
- max. 2 WE** Zahl der Wohnungen als Höchstgrenze

## NUTZUNGSSCHABLONE

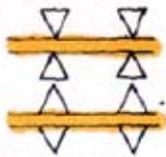
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM, DACHNEIGUNG



## ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN HÖHENLAGE UND ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 11 BBauG)

-  Verkehrsfläche
-  Zu- und Ausfahrtsverbot
-  Öffentliche Parkierungsflächen
- v.B 426.11 Höhenlage der Verkehrsflächen, VB = Visierbruch, Bezugshöhe, NN, neues System
-  Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. des § 127 (2) 3 BBauG)

## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)



Geplante Straßenböschung (Abgrabung)

Geplante Straßenböschung (Aufschüttung)

## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)



Firstrichtung

## ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BBauG)



Pflanzzwang für Einzelbäume (siehe Ziff. 7.1)

Pflanzzwang für Bäume u. Sträucher (siehe Ziff. 7.2)

Pflanzbindung für best. Bäume (siehe Ziff. 7.3)

## MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BBauG)



Leistungsrechte

## GRUNDSTÜCKE, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BBauG)



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

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BBauG)

SD 25°-30°

Satteldach 25° - 30° Dachneigung



Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 18 BBauG)



Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Obstbaumwiese)

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG u. BauNVO)
  - 1.0 Bauliche Nutzung
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO) und  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
entsprechend Planausschrieb - Nutzungsschablone
    - 1.11 Ausnahmen sind nach § 3 (3) BauNVO im Reinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
    - 1.12 Im Reinen Wohngebiet sind nach § 3 (4) BauNVO und im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (4) BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen pro Einzelgebäude bzw. pro Doppelhaushälfte zugelassen.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

entsprechend Planausschrieb - Nutzungsschablone
  - 1.21 Stellplätze mit Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) 3 BauNVO)
  - 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 18 BauNVO)

zulässig sind 1 Vollgeschosß und ein anrechenbares Untergeschosß nach § 2 (6,7) LBO  
I + I U
2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)

offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechend Planausschrieb - Nutzungsschablone

  - 2.1 Bei Bebauung mit Doppelhäusern ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein höhen- und lagenmäßiger Versatz der einzelnen Baukörper als Grenzbau zulässig.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG u. § 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan.  
Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 0,50 m zugelassen werden.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (firstrichtung) ist einzuhalten.
5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig.
6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger. Sie dürfen nicht überbaut werden.

7. Flächen mit Pflanzzwang und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BBauG)

7.1 Entlang der Riegeläckerstraße ist ein 5 m breiter Geländestreifen (Pflz 1) als Fläche mit Pflanzzwang ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist pro Grundstück mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Fläche kann pro Grundstück max. auf eine Länge von 6 m als Grundstückszufahrt befestigt werden.

7.2 Entlang der K 1009 nördlich der Straße C ist innerhalb der festgelegten Fläche mit Pflanzzwang (Pflz 2) eine Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Bestehende Bäume sind zu erhalten.

7.3 Im Norden und Westen des Bebauungsplanbereiches sind Flächen mit Pflanzbindung ausgewiesen. (Pb)

Der vorhandene Obstbaumbestand ist hier zu erhalten, bzw. wieder anzupflanzen, zulässig sind Halb- und Hochstamm-Obstbäume.

8. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen u. Stützmauern

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

8.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1 m breiter Grundstückstreifen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen.

8.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke können zur Verkürzung der Straßenböschung auf ihre Kosten Stützmauern in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen nicht höher als 1,00 m sein und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m haben.

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

Die Verkehrsflächen sollen als Wohnwege angelegt werden. Zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung können die Beläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterungen, Plattenbeläge etc.).

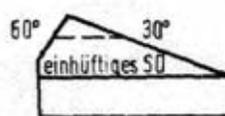
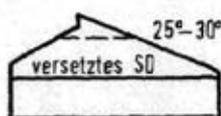
## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BBauG IN VERBINDUNG MIT § 111 LBO

### 1. Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform zulässig sind:

Satteldächer, wobei versetzt oder einhüftige Satteldächer mit einer Dachneigung von  $25^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ , einhüftige Dächer  $60^{\circ}/30^{\circ}$ , wobei die steile Neigung bergseitig liegen muß (siehe Schemaschnitte).

#### Schemaschnitte:



1.2 Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche betragen. Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite 1,5 m und von der Traufe mindestens 0,8 m Abstand halten.

#### 1.3 Dachdeckung:

Blendfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot). Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig. *Für die Errichtung von Energiedächern können Ausnahmen zugelassen werden. \*(siehe Hinweis unten)*

### 2. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen.

Keramik, Asbestzement, Kunststoff und Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandfläche unzulässig.

### 3. Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nachfolgend aufgeführte Einfriedigungen zulässig.

a) Hecken mit oder ohne eingewachsenen Gitterzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m

b) Dunkelimprägnierte Holzzäune mit waagerechten oder senkrechten Strukturen bis zu einer Höhe von 1,00 m.

c) Werden Einfriedigungen in Anbindung mit Stützmauern erforderlich, so dürfen diese Anlagen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

### 4. Freileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen müssen unterirdisch verlegt werden, *ausgenommen Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost.* *\*(siehe Hinweis unten)*

### 5. Müllbehälter (§ 111 (1) 6 LBO)

Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Straßen bzw. Wohnungen abzuschirmen.

\* Hinweis: Die Ergänzungen zu II. 1.3 und 4. wurden vom Gemeinderat am 1.4.1981 beschlossen.

**GENEHMIGT**



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
STUTTGART**

09. JUNI 1981

A handwritten signature or set of initials, possibly 'E.H.', written in black ink below the official stamp.