03 - 06 - A

EXEMPLAR FÜR BÜRGERMEISTERAMT

Leonberg - Eltingen

Lageplan

zum BEBAUUNGSPLAN „NIEDERHOFEN"

Der Bebauungsplan "Niederhofen" wurde mit Erlaß vom 14. April 1961 genehmigt.

Die Übereinstimmung mit dem Lageplan vom 18. Juli 1960 beurkundet.

Leonberg, den 26. Juni 1960

Vermessungsamt:

Regierungsvermessungsrat

Bauvorschriften: Siehe Bauvorschriften vom 30.9.1960

Auslegung Niederhofen

1. Abgrenzung des Ausl. Gebietes
2. Ausnützungsverhältnis in %

6475

Die im Lageplan mit grüner Farbe eingetragenen Sichtfelder an der geplanten Strasseneinmündung in die B 295 sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

Von den einzelnen Baugrundstücken dürfen zur B 295 weder unmittelbare Zugänge noch unmittelbare Zufahrten angelegt werden. Etwa bestehende unmittelbare Zugänge u. Zufahrten sind vor Inangriffnahme der Hochbauten zu beseitigen.

Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der B 295 nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln u. anderweitig abzuleiten. Es darf kein Niederschlags- oder anderes Wasser auf den Strassenkörper und die Nebenanlagen abgeleitet werden.

Sämtliche eingeschriebenen Zahlen sind neue Maße.

Weitere Bauvorschriften siehe Anlage zum Bebauungsplan.

Anbauvorschriften v. 30.9.1960 sind geändert.

Stadt Leonberg

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

für das Gebiet Niederhofen

zwischen der B 295 (Renninger Straße) und der Niederhofenstraße

(Maßgebender Lageplan vom 28.7.1960)

Das Baugebiet wird als Wohngebiet nach § 1 Abs. 2,2 OBS eingeteilt.

Auf Grund der §§ 7 - 9 des Aufbaugesetzes vom 18. August 1948 (Reg.Bl. S. 127) werden nachfolgende Bauvorschriften erlassen.

§ 1

Art und Stellung der Gebäude

(1) In dem Baugebiet dürfen nur Gebäude erstellt werden, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erstellung von gewerblichen Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren sind, kann zugelassen werden.

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 28.7.1960 des Vermessungsamts Leonberg als Richtlinien.

§ 2

Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind zweistockig zu erstellen und mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung etwa 30° betragen muß.

§ 2a

(1) Für den westlichen Teil, begrenzt durch das Grundstück Gebäude Nr.71 Niederhofenstraße im Osten, B. 295 (Renninger Straße) im Norden, Niederhofenstraße im Süden, wird eine 3-stockige Bauweise vorgeschrieben.
Die Dachneigung muss etwa 3o Grad betragen.

(2) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 3

Abstände und Nebengebäude

(1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2,50 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentumsgrenzen muß mindestens 6 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muß der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 5 m, die Summe der seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände sovielmal 6 m betragen, wie Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden.

(2) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 4 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 10 m verlangen.

(3) Nebengebäude (Garagen) bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe können als Anbauten an die Hauptgebäude unter Beachtung des Art. 69 BauO. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze zugelassen werden. Ist mit der späteren Errichtung derartiger Nebengebäude zu rechnen, so ist ihre voraussichtliche Stellung und Form in den Baugesuchsplänen der Hauptgebäude wenigstens im Umriß anzugeben. Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist ein derartiger Bau auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine Harmonische Einheit bilden.

§ 4

Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 10 m Frontlänge an der Straße haben und im Grundriß ein langgestrecktes Rechteck bilden. Die Gebäudetiefe darf in der Regel 8,50 m (ohne Vorbauten) nicht überschreiten.

-3-

§ 5

Gebäudehöhe und Stockwerkzahl

(1) Die Gebäudehöhe, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf bei 2-stockigen Gebäuden höchstens 6,50 m betragen. Außerdem ist das Gelände soweit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, daß die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 6 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Der natürliche Geländeverlauf darf durch Eingriffe nicht übermäßig verändert werden.

(2) Kniestöcke sind nicht zulässig.

§ 6

Gestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Sockel sollten Natursteine verwendet werden. Für die Dachdeckung sind Falzpfannen engobiert vorgeschrieben.

§ 7

Einfriedigungen und Fußwege

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen (sog. Rabattsteine, keine Sockelmauern) hergestellt werden. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflecht, an den nicht an die Straßen grenzenden Grundstücksseiten, ist unzulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

§ 8

Auffüllungen

Die erforderlichen Auffüllungen sind nach den Weisungen des Stadtbauamts auszuführen.

§ 9

Vorschriften des Straßenbauamts Besigheim

(1) Von den einzelnen Baugrundstücken dürfen zur B 295 weder unmittelbare Zugänge noch unmittelbare Zufahrten angelegt werden. Etwa bestehende unmittelbare Zugänge und Zufahrten sind vor Inangriffnahme der Bebauung zu beseitigen.

(2) Die in den Lageplan mit grüner Farbe eingetragenen Sichtfelder an der geplanten Straßeneinmündung in die B 295 sind von jeder sichthindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.
Zur Sicherung dieser Bedingung erfolgt ein entsprechender Eintrag in den endgültigen Bebauungsplan.

(3) Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der B 295 nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln und anderweitig abzuleiten.

(4) Durch die Bebauung des fraglichen Geländes darf der Abfluß des Oberflächenwassers von der B 295 nicht verändert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßengräben oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, werden diese auf Kosten der Stadt Leonberg ausgeführt.

Festgestellt vom Gemeinderat am _____

Prot. §_____ und genehmigt durch Erlass des _____

_____ vom _____

_____, den _____

Bürgermeisteramt

Bezüglich § 2a
Festgestellt vom Gemeinderat am . . . . . Protokoll §

Leonberg, den
Bürgermeisteramt: