

Schmidt Erster Beigeordneter 5

lasenäckerstr. 41 - 43

D-71397 Leutenbach Plan-Nr. 10210 4B

echisgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I Seite 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.1994 (BGBI. | Seite 2324).

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBI. I 622).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung von 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I Seite 466 - Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekannt-

Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

Nr. 3 = sonstige Gewerbebetriebe

sowie gem. § 4a (3) BauNVO

Nr. 3 = Tankstellen

nicht zulässig.

Nr. 4 = Geschäfts- und Bürogebäude

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / §§ 1-15 BauNVO)

WB = Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO Gem. § 1 (5), (6) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 4a (2)

Nr. 2 = Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer

Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB / §§ 16-21a BauNVO)

2 1 GRZ = Grundflächenzahl

Entsprechend den Planeinschrieben.

Die im Plan eingetragenen maximalen Traufhöhen (TH_{max}) und maximalen Firsthöhen (FH_{max}) beziehen sich auf die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert und entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) ist als Oberkante der Dachhaut definiert und entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

> Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) dürfen nur in bautechnisch begründeten Fällen um ± 25 cm verändert werden. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind zwingend einzuhalten.

(§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

nur Hausgruppe im Sinne einer Reihenhausbebauung zulässig = abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit der Möglichkeit der Grenzbebau-

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan

1.4 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (5), (6) BauNVO)

Sind im Lageplan zum Bebauungsplan Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen (UGGA), Garagen (GA), Carports (CP) oder offene Stellplätze (ST) ausgewiesen, so ist ihre Lage verbindlich.

Ansonsten sind Garagen (UGGA, GA) und Carports (CP) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere offene Stellplätze sind unter Wahrung der Pflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB) auf dem Grundstück zulässig.

Der Stauraum von 5,0 m vor Garagen ist einzuhalten. Wo dies nicht möglich ist und bei Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Einrichtung von Funkgaragentoren vorgeschrieben.

.5 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (FfG) (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Es ist eine Fläche für Gemeinbedarf für das örtliche Bezirksrathaus in Weiler zum Stein entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

1.6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in Erschließungsstraßen:

L 1114 klassifizierte Landesstraße "In der Steige", "Heidenhofer Straße"

"Fröbelstraße"

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 IVa StVO, Zeichen 325 und 326) mit höhengleichem Ausbau (evtl. besondere Belagsgestaltung) "Bergstraße"

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (9), § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind aufgrund der angestrebten Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung in der zentralen Ortslage unzuläs-

1.8 PFLANZFESTSETZUNGEN UND PFLANZBINDUNG § 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

Durch Planeinzeichnung ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen in Form von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, die aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen sind, festgesetzt.

Die Pflanzgröße der einheimischen Laubbäume als Hochstämme wird festge setzt auf einen Stammumfang (StU) von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Geringfügig abweichende Standorte können im Zuge der Ausführungsplanung / Architektenentwürfe festgelegt werden. Bäume sind aus der "Artenliste Bäume" auszuwählen, wobei eine Verwendung gärtnerischer Kulturformen zulässig ist.

Die Sträucher und Heckenpflanzen sind aus der "Artenliste Sträucher" auszuwählen, wobei die Verwendung von ortsfremden Koniferen nicht zulässig

Artenliste Bäume:

cer campestre	Feldahorn			
cer platanoides	Spitzahorn			
cer pseudoplatanus	Bergahorn			
arpinus betulus	Hainbuche			
orylus colurna	Baumhasel			
iglans regia	Walnuß			
alus in Sorten	Apfel			
unus avium	Vogelkirsche			
unus cerasifera	Kirschpflaume			
unus serrulata u. dgl.	Zierkirschen			
rus communis	Birnbaum			
uercus robur	Eiche			
orbus aucuparia	Eberesche o. Vogelbeerbaum			
orbus intermedia	Vogelbeere			
lia cordata	Winterlinde			
lia x euchlora	Linde			
lia intermedia	Linde			
lia platyphyllos	Sommerlinde			
lia tomentosa	Silberlinde			
ild torrioritoss				

Robina pseudoacacia Robinie (Alle Bäume sind auch in gärtnerischen Ausleseformen, speziell mit besonde-

Artenliste Sträucher:

rer Eignung für den Einsatz im Straßenraum, zulässig).

orylus avellana	Haseinuis			
ornus spec.	Hartriegel			
gustrum vulgare	Rainweide o. Liguster			
onicera Xylosteum	Heckenkirsche			
ibes spec.	Johannisbeere			
osa spec.	Rosen und Strauchrosen			
ambucus nigra	Holunder			

1.9 HEIZUNG - AUSSCHLUSS BESTIMMTER, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREI-NIGENDE STOFFE (§ 9 (1) Nr.23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Festbrennstoffe für Luftund Brauchwasserheizungen (z.B. Holz, Kohle, Koks, Briketts) sowie andere Festbrennstoffe im Sinne der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung 1. BlmSchV) nicht eingesetzt werden.

Dies gilt nicht für Kaminöfen für feste Brennstoffe nach DIN 18 891 und Feuerstätten für feste Brennstoffe zum Betrieb mit offenem Feuerraum (offene Kamine) nach DIN 18 895. Diese Feuerstätten dürfen nur mit Brennstoffen nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 4 der 1. BlmSchV betrieben werden (naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln, sowie Reisig

Offene Kamine dürfen nach § 4 Abs. 3 der 1. BlmSchV nur gelegentlich betrieben werden.

Der Einsatz von Öl- und Gasfeuerungsanlagen ist zulässig. Die Immissionsbegrenzungen dieser Anlagen richten sich nach den Bestimmungen der 1. BlmSchV (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen).

SCHALLSCHUTZ-MASSNAHMEI (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen einer "Schalltechnischen Untersuchung" des Ingenieurbüros Braunstein und Berndt vom Februar 1995 und des Ergänzungsberichtes vom September 1995 wurden die Lärmimmissionen auf das Bebauungsplangebiet aufgrund von Straßenverkehrslärm ermittelt.

Durch die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergeben sich passive Lärmschutzmaßnahmen.

Die Schallpegelberechnungen durch Verkehrslärm (Beurteilungspegel und Schallschutzfensterklassen / Pläne A2-A7 im Ergänzungsbericht des Gutachtens) erfolgten nach RLS-90 in Verbindung mit DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Aufgrund der Beurteilungspegel

GEBÄUDE	FASSADE / GESCHOSS	SCHALLSCHUTZ- FENSTERKLASSE
Heidenhofer Straße 1	A / 1 A / 2 B / 1 B / 2 C / 1 C / 2 D / 1 D / 2	
Heidenhofer Straße 5	A / 1 A / 2 B / 1 B / 2 C / 1 C / 2 D / 1 D / 2 E / 1 E / 2	
Heidenhofer Straße 5 Heidenhofer Straße 5	F / 1 F / 2	II II
In der Steige 8	A / 1 A / 2 B / 1 B / 2 D / 1 D / 2	
In der Steige 8A In der Steige 8A	B / 1 B / 2 D / 1 D / 2 E / 1 E / 2	
In der Steige 10 / 12	A / 1 A / 2 B / 1 B / 2 C / 1 C / 2	III III IV IV II
In der Steige 12A	C / 2	11
		1)/

In der Steige 16 In der Steige 16 In der Steige 16 der Steige 16 In der Steige 18 In der Steige 18 Bergstraße 1 ergstraße 1 In der Steige 24 In der Steige 28 / 30 n der Steige 28 / 30 n der Steige 28 / 30 In der Steige 28 / 30 In der Steige 28 / 30 n der Steige 28 / 30 n der Steige 32 In der Steige 32 In der Steige 32 In der Steige 32 In der Steige 32

nach VDI-Richtlinie 2719 Schallso

durch Straßenverkehrslärm ergeben sich schutzfensterklassen (SSK) wie folgt:		GEBÄUDE	FASSADE / GESCHOSS	SCHALLSCHUTZ FENSTERKLASS		
FASSADE / GESCHOSS	SCHALLSCHUTZ- FENSTERKLASSE	Fröbelstraße 1 / 3 / 5	B / 1 B / 2 C / 1 C / 2			
A / 1 A / 2	2	Fröbelstraße 1 / 3 / 5 Fröbelstraße 1 / 3 / 5	D / 1 D / 2	II II		
B / 1 B / 2 C / 1 C / 2 D / 1 D / 2		Aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz (DIN 4108 Wärmes im Hochbau) sind bei Neubauten solche Fenster erforderlich, die der Schutzfensterklasse II entsprechen. Bei der Grundrißgestaltung sind in den Wohnungen Schlafräume und k				
A / 1 A / 2 B / 1 B / 2 C / 1	 	zimmer, sofern dies möglich ist, auf der lärmabgewandten Seite anzuord An allen Fassaden, bei denen eine Fenster-Schallschutzklasse von II, III i IV ausgewiesen ist, beträgt der Außenlärmpegel nachts mehr als 50 dE Falls solche Räume als Schlafräume genutzt werden, sind daher hier zus lich Schalldämmlüfter einzubauen.				
C / 2 D / 1	II II	Die Dimensionierungsergebnisse aus Immissionsberechnungen von pass Schallschutzmaßnahmen sind als Anhaltswerte zu verstehen. Sollte e				

Einzelfall zu erheblichen Abweichungen von Randbedingungen, wie Außenwandflächen, Fensterflächen, Grundrißaufteilungen, etc., kommen, so wäre ein gesonderter Nachweis für den passiven Lärmschutz zu erstellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)

1 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGESTALTUNG (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind

SD = Satteldach FD = Flachdach

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung bis zu maximal DN = 30° auszuführen. Bei Grenzgaragen bzw. Grenzcarports sind die Bestimmungen von § 6 (1) LBO einzuhalten.

Die Dächer von Garagen und Carports, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sind alternativ auch mit einem begrünten Dach auszuführen oder durch geeignete Pflanzen zu begrünen. Ebenso sind die Decken der unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (UGGA),

Aufbau zur extensiven Dachbegrünung zu versehen oder ganz erdüberdekkelt mit einem Aufbau ≥ 0,5 m herzustellen. Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen von roter bis dunkelro

brauner Tönung auszuführen.

sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, mit einem

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen

flächen zulässig.

ist nicht zulässig. Breite von 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Einzelgauben dan 2,0 m nicht unterschreiten. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Ortgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgaube muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Eingeschnittene Dachbalkone sind nur innerhalb von Hauptdachflächer

FASSADENGESTALTUNG (§ 74 (1) LBO)

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz

Bei Gebäuden in Grenzbebauung sind die Materialien auch hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Baustoffe aus Kunststoff und Asbestzement, sowie Materialien in schwarzer

Die Fassadenflächen der Garagen (GA) und unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (UGGA) haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen.

Eine Fassadenbegrünung mittels Spanndrähten, Rankgerüsten, etc. ist zuläs-

2.3 STELLPLÄTZE UND STELLPLATZZUFAHRTEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche öffentlichen Parkplätze (P) und offenen Stellplätze (ST) und ihre direkten Zufahrten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Zulässig sind Pflasterbeläge, die mittels Abstandhalter oder Steinnocken auf Lücke verlegt sind oder Rasengittersteine, die eine Durchgrünung ermögli-

2.4 STANDPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung (Rankgerüste), Verkleidung oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

EINFRIEDUNGEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, sind als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Betonwerkstein bis max. 0,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Ergänzungen sind durch unmittelbar dahinter gepflanzte Hecken bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Hinter den Hecken sind Zäune gleicher Höhe zu-

nen weitmaschige Knotenzäune, Spanndrähte an Holzpfosten sowie Hecken aus Laubgehölzen verwendet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,0 m beschränkt. Für die Erstellung einer Hecke sind nur Laubgehölze zulässig.

5.2 Für Einfriedungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, kön-

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu rekulti-

3.3 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

BODENSCHUTZMASSNAHMEN Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist

einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Der Mutterboden im Bereich der Baumaßnahme ist zu Beginn der Bau-

arbeiten abzuschieben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen,

die nicht bebaut werden, sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Eine Überschüttung von Mutterboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen

Es sind geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen zu treffen.

Eventuelle Bodenbelastungen im Baugebiet sind dem Landratsamt - Untere Bodenschutzbehörde - umgehend zu melden.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen, z. B. Verdichtungen, Durchmischung mit Fremdstoffen, sind zu minimieren und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

GRUNDWASSERSCHUTZMASSNAHMEN

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das zuständige Landratsamt - Untere Wasserrechtsbehörde - sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ergibt eine Prüfung vor Ort die Notwendigkeit, die Untergeschosse als grundwasserdichte Wanne auftriebssicher auszubilden.

Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist in diesen Fällen unzulässig.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe, wie Öl, Benzin, etc., ohne

besonderen geeigneten Schutzmaßnahmen ist im Einzugsbereich von Wasserflächen nicht zulässig.

3 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Es wird darauf hingewiesen, daß Bodenfunde gem. § 20 Denkmalschu setz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

3.4 SOLARE ENERGIEGEWINNUNG

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind unter Beachtung der Ziffern 2.1 und 2.2 grundsätzlich zulässig.

GEMEINDE LEUTENBACH WOHNBEZIRK WEILER ZUM STEIN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung /

> Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB): Öffentliche Parkierung / Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche Straßenfläche Gehwegfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

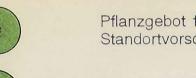
Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ⟨§ 9 (1) Nr.2 BauGB) Geplante Grundstücksgrenze

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) Fläche für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB) Unterirdische Gemeinschaftsgarage (UGGA)

Fläche für Garagen (GA) SI Fläche für Carports (CP) Fläche für Stellplätze (ST)

Abgrenzungen unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

****** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25b BauGB) Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von

Standort für Müllbehälter (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

ZUR BEURKUNDUNG

Schmidt

Leutenbach, den 03.05. 1996

Erster Beigeordneter (ALTE FASSUNG)

31.05.1994 FSTELLUNGSBESCH SUSSION 08.11.1990 mit ortsübl. Bekanntmachung vom 05.07.1 S ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am 26.10.1995 ...

entliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 13.11.1995 bis 27.11.1995 .. slegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht durch Amtsblatt am 03.11.199 SATZUNG gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 25.04.1996... KRAFT GETRETEN gem. § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und

••••••••••••••• Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 BauG Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) Nr.25a BauGB) Standortvorschlag für Einzelbäume auf privaten Flächen Geh- /Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB) Ischema der Nutzungsschablone FH max. ab EFH

rt der baulichen Nutzung TH max. ab EFH Geschoßflächenzahl rundflächenzahl Dachform, Dachneigung

(ALTE FASSUNG)

atzungsbeschluß und Auslegung öffentlich bekanntgemacht durch Amtsblatt am 03.05.1996 2 BauGB am 03.05.1996.....

Einfahrtsbereich (§ 9 (1) Nr.4, Nr.11 BauGB)