



Leutenbach
Bürgermeisteramt

Ausfertigung

Aufgrund von § 10 BauGB in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach am 18.10.1990 folgende Satzung beschlossen:

Satzung

für den Bebauungsplan "Wellmersbacher Straße - nordwestlicher Teil"

§ 1
Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan vom Planungsamt KÖlz, Stuttgart, vom 14.07.1989, 03.05.1990 und dem Textteil vom 04.10.1990 und der Änderung vom 18.10.1990.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Lageplan.

Es gilt die Begründung vom 03.05.1990, vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung festgestellt am 21.5.1990.

§ 2
Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Leutenbach, den 18. Oktober 1990

gebürtig
Bürgermeister

Mit Erlaß vom 09.11.1992 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas
beauftragt
Reschke

SEIT 1. OKTOBER 1989

PLANUNGSBÜRO KÖLZ
STADTPLANUNG-VERKEHRSPLANUNG-OBERPLANUNG

DIPL.ING. GUNTER KÖLZ, STUTTGART
RELENBERGSTR. 69, 7000 STUTTGART 1, 0711/22 30 41
14. 7. 1989

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird festgesetzt:

1.0 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132)
- die Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I Seite 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.02.1988 (GBl. S.55)

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

WB = Besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO
Ausnahmen im Sinne des § 4 a (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 4 a (4) Nr.2 sind 50 % der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden.

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

Entsprechend der Planeinschriebe. Es bedeuten:

GRZ = Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ = Die Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.3 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 LBO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

II-III = Mindestens 2 Vollgeschosse, höchstens 3 Vollgeschosse

1.4 **BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit der Möglichkeit der Grenzbebauung:

- Im Bereich des Grundstücks 46 an der östlichen Grenze.
- Im Bereich des Grundstücks 46/2 an der westlichen Grenze.
- Im Bereich des Grundstücks 90/1 an der östlichen Grenze.
- Im Bereich des Grundstücks 91/1 an der westlichen Grenze.
- Im Bereich des Grundstücks 92 an der östlichen Grenze.
- Im Bereich des Grundstücks 94/3 an der westlichen Grenze.
- Im Bereich des Grundstücks 100/3 an der östlichen Grenze.
- Im Bereich des Grundstücks 100/4 an der westlichen Grenze.

1.5 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

1.6 **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Als bauliche Höhenbegrenzung wird eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgelegt. Dieses Maß ist zu errechnen von im Mittel gemessener Geländeoberfläche zur Straßenseite bis Unterkante Firstbalken. Die mittlere Geländeoberfläche ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren mit der Baurechtsbehörde abzuklären. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) lassen sich dann nach Festlegung der mittleren Geländeoberfläche und den unter 2.1 festgesetzten maximalen Traufhöhen bestimmen.

1.7 **GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Nach § 12 (4) BauNVO sind Tiefgaragen entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in einer Ebene festgesetzt. Ansonsten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sind im Lageplan Flächen für Stellplätze (ST) ausgewiesen, ist ihre Lage verbindlich.

1.8 **NEBENANLAGEN** (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

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

1.9 **PFLANZGEBOT** (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen in Form von hochgewachsenen einheimischen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Standorte der geplanten Baumpflanzungen werden so gewählt, daß vorhandene Fernmeldeanlagen möglichst nicht behindert oder beeinträchtigt werden.

1.10 **HEIZUNG - AUSSCHLUSS BESTIMMTER, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE** (§ 9 (1) Nr.23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Festbrennstoffe für Luft- und Brauchwasserheizungen (z.B. Holz, Kohle, Koks, Briketts sowie andere Festbrennstoffe im Sinne der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht eingesetzt werden. Dies gilt nicht für offene Kamine ohne Offeneinsatz, sofern sie mit den Brennstoffen nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 4 der 1. BImSchV betrieben werden (naturlasendes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln sowie Reisig und Zapfen).

Offene Kamine dürfen nach § 4 Abs. 3 der BImSchV nur gelegentlich betrieben werden. Der Einsatz von Öl- und Gasfeuerungsanlagen ist zulässig. Die Immissionsbegrenzungen dieser Anlagen richten sich nach den Bestimmungen der 1. BImSchV (Verordnung über Kleinfederungsanlagen).

2.0 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)

2.1 **DACHFORM, DACHNEIGUNG, GEBÄUDEHÖHEN** (§ 73 (1) LBO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich. SD = Satteldach.

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) wird - bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche (1.6) - festgesetzt auf:

Z = II Maximal 6,00 m
Z = III Maximal 9,00 m

Die jeweiligen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) bestimmen sich aus den Festlegungen unter 1.6 und 2.1.

2.2 **DACHGESTALTUNG** (§ 73 (1) LBO)

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen, rot bis rotbrauner Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer Tönung sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Traufhöhe an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Umgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgaube muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

2.3 **FASSADENGESTALTUNG** (§ 73 (1) LBO)

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Naturstein. Bei Gebäuden in Hausgruppen (Doppelhäuser oder Reihenhäuser) sind Materialien auch hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Baustoffe aus Kunststoff und Asbestzement, sowie Materialien in schwarzer Tönung. Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen.

2.4 **FREILEITUNGEN** (§ 73 (1) Nr.4 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes nicht zulässig.

2.5 **STELLPLÄTZE** (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Die im Lageplan ausgewiesenen Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.6 **STANDPLÄTZE FÜR MÜLLBEHALTER** (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

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

2.7 **AUSSENANTENNEN** (§ 73 (1) Nr.3 LBO)

Außenantennen sind nur als Sammelantenne mit einer Antenne je Hausgruppe bzw. Gebäude zulässig.

2.8 **EINFRIEDUNGEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist, sind als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Kunststein max. 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ergänzungen durch zurückgesetzte Hecken max. 0,80 m hoch sind allgemein zulässig. Hinter den Hecken sind gleich hohe Zäune zugelassen. Für Einfriedungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, können weitmaschige Knotenzäune, Spanndrähte an Holzpfosten sowie Hecken verwendet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung wird auf 1,0 m beschränkt. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Außerhalb der Gebäude sind die Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen und als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.0 **HINWEISE**

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

BEBAUUNGSPLAN WELLMERSBACHER STRASSE NORDWESTL. TEIL

M. 1:500

KREIS REMS-MURR
GEMEINDE LEUTENBACH
WOHNBEZIRK LEUTENBACH

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gehwegfläche
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- Geplante Grundstücksgrenze
- Baugrenze (§ 23 (9) BauNVO)
- Unterirdische Gemeinschaftsgarage
- Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Satteldach

VERFAHRENSVERMERKE

ALS ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am 21.05.1990.....

ALS ENTWURF gem. § 2a Abs. 6 BauGB ausgelegt vom 11.06.1990 bis 12.07.1990
Auslegung bekannt gemacht am 01.06.1990 durch Amtsblatt 22/90.....

ALS SATZUNG gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.10.1990.....

Anzeigeverfahren abgeschlossen durch Erlass des Landratsamtes vom 09.11.1992
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 20.11.1992 durch Amtsblatt Nr. 47/92
IN KRAFT GETRETEN am 20. November 1992.....