

Stadt Leonberg

Bebauungsplan

"STADTMITTE TEIL 2"

Plan-Ber. 03. 04.-8

M 1:500

Bezugsplan Bebauungsplan "Stadtmitte Teil I"
genehmigt mit Erlaß RP vom 04.07.1972
Nr. 13-2210-0304 Leonberg

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG
ausgelegt vom 22.2.82. bis 22.3.82.
Auslegung bekanntgemacht am 12.2.82.
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom
Gemeinderat beschlossen am 21.4.1982
Genehmigt gemäß § 11 BBauG am 14.6.82
Mit Erlaß vom R.P.Stgt. Nr. 13-2210-03.04 -
Leonberg
Genehmigung und Auslegung
bekanntgemacht am 25.6.1982
Inkraftgetreten am 28.6.1982



Leonberg, den 28.6.82

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle
anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere
für den o.a. Bezugsplan.

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 30.7.1981

(BGBl. I S. 833)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 20.6.1972 (GesBl. S. 352)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen
und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 1.2.1982

Aufgestellt:

Gefertigt:

Dezernat III

HAGENLOCKER, NOLLE & PARTNER
Freie Architekten und Ingenieure GbR mbH
Ehrenstraße 5 - D-7000 Stuttgart 1
Tel. 07141-220051, Telex 724167 sos d

Dr. Hassler
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

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



Sondergebiet § 11 BauNVO



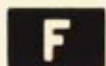
Gemeinbedarfsflächen § 9 (1) 5 BBauG



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Geb. u. Einrtgn.



Feuerwehr



Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BBauG

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

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 17 (4) und § 18 BauNVO)

Z min XII
Z max XV

Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO
Mindestgrenze und Höchstgrenze

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§ 17 (4) und § 18 BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0.8

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)



Baulinie (§ 9 (1) 2 BBauG und § 23 (2) BauNVO)

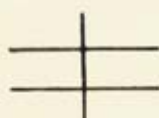


Baugrenze (§ 9 (1) 2 BBauG und § 23 (3) BauNVO)



Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher
Festsetzungen (Zahl der Vollgeschosse)

Nutzungsschablone



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BBauG Aufteilung unverbindlich

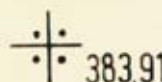


Fahrbahnfläche

Gehwegfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(Fussgängerbereich)



Visierbruch, geplante Straßenhöhe, Bezugshöhe NN



Anschlußbeschränkung (§9 (1) 4, 11 und 6 BBauG)
(Aus- und Einfahrtsverbot)



Strassenlangsgefälle und Kurvenradius

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Fläche für Stellplätze und Caragen § 9 (1) 4 BBauG

ST

Stellplätze

TG

Tiefgarage



Mit Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht
zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BBauG



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



Fläche für Versorgungsanlagen



Verkehrsgrün



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



Fläche für Abgrabungen § 9 (1) 17 BBau G
(Einmalige Abgrabung Tiefhof und Rampe)



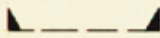
Öffentliche Parkfläche

Ergänzungen aufgrund des Genehmigungserlasses des RP

vom 14.6.82



Parkanlage



Einfahrtsbereich



EG nicht überbaubar

ab 1.06

Bebauungsplan "Stadtmitte Teil 2"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baufläche Sondergebiet - Hotel und Läden (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Sondergebiet - Hotel und Läden -

Zweckbestimmung ist die Ausweisung einer Baufläche zur Errichtung eines Hotels, mit dessen Betrieb in direktem Zusammenhang stehender Nebenanlagen (mit Ausnahme von Garagenbauten über Gelände), sowie Läden und Bedienstetenwohnungen.

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

1.1.2.1 Baufläche Gemeinbedarf - soziale Einrichtungen

z.B. Bürgerforum, Jugendräume, Sozialhilfe, Altagestagesstätte, Vers.-räume

1.1.2.2 Baufläche Gemeinbedarf - kulturelle Einrichtungen

1.1.2.3 Baufläche Gemeinbedarf - Feuerwehr, Notdienste

Zulässig sind Einrichtungen der Feuerwehr und Rettungsdienste (DRK, Malteser Hilfsdienst u. d.) mitsamt ihren Nebenanlagen und Bedienstetenwohnungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 + 21 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 + 18 BauNVO)
entsprechend Festlegung im Lageplan

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
entsprechend Festlegung im Lageplan

1.4.1 Baulinie

In Baufläche 1 Sondergebiet - Hotel - ist ab 1. Obergeschoß zur Römerstraße eine Baulinie über ein Drittel der Fassadenbreite festgesetzt, die die Stellung des Hochhausbaukörpers in der Straßenflucht fixiert; die Baulinie entlang der südöstlichen Grenze des Baufensters gilt nur für das Erdgeschoß.

1.4.2 Baugrenze

1.4.2.1 In den Bauflächen 2 - 4 können untergeordnete Bauteile ausnahmsweise bis 0,5 m über die Baugrenze vortreten (§ 26 (3) BauNVO)

1.4.2.2 In Baufläche 2 wird im Erdgeschoß ein mittiger Durchgang zwischen Neuköllner Straße und Stadtpark durch Baugrenze festgelegt; in Baufläche 4 wird die Zufahrt von O.W. 108 in das Grundstück durch Baugrenzen im Erdgeschoß festgelegt.

1.4.3 Bauliche Anlagen aller Art sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; mit Ausnahme von Stellplätzen sowie der Anlagen gem. § 7 (7) LBO: (§ 23 (5) BauNVO).

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

1.5.1 Notwendige Stellplätze (§ 69 Abs. 2 LBO) für Baufläche 1 - Sondergebiet - sind in Tiefgarage 1 (TG 1) unter der öffentlichen Verkehrsfläche (Marktplatz) - mit Zufahrt unter Gelände durch Baufläche 1 von der Neuköllner Straße her - ausgewiesen.

1.5.2 Die notwendigen Stellplätze (§ 69 Abs. 2 LBO) für die Baufläche 2 - kulturelle, soziale, kirchliche Einrichtungen - sind in Tiefgarage 2 (TG 2) ausgewiesen oder sind in einer Tiefgarage unter den Gebäuden zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Fußgängerbereiche vorgesehen.

Über die Neuköllner Straße ist ein Fußgängersteg an der im Lageplan ausgewiesenen Stelle zugelassen.

1.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Die Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung sind in die baulichen Anlagen auf den Bauflächen ①-④ zu integrieren.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist Teil des Stadtparkes.

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

1.9.1 Pflanzzwang - Pfg 1

Festgesetzt wird die Anpflanzung und Unterhaltung von bodenständigen Laubbäumen, sowie immergrünen Sträuchern von 1.0-1.8 m Höhe in ausreichender Dichte, um einen ganzjährigen geschlossenen Sichtschutz zu gewährleisten.

1.9.2 Pflanzzwang - Pfg 2

Festgesetzt wird die Anpflanzung und Unterhaltung von hochstämmigen bodenständigen Laubbäumen.

1.9.3 Pflanzzwang - Pfg 3

Festgesetzt wird die Anpflanzung und Unterhaltung von bodenständigen Laubbäumen (Heister) mit Eignung als Sichtschutzpflanzung.

1.9.4 Pflanzzwang - Pfg 4

Festgesetzt ist die Anpflanzung und Unterhaltung von bodenständigen, standortgeeigneten (Parkierungsfläche) Laubbäumen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) 17 BBauG)

In Baufläche ③ - Gemeinbedarf - sind an der Berliner Straße Flächen für Abgrabungen zur Sicherung des Anlieferhofes der Versammlungshalle festgesetzt.

1.11 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

In Baufläche 2 - Gemeinbedarf - wird eine Geh- und Fahrverbindung zwischen Neuköllner Straße und Stadtpark bei einer lichten Durchfahrtshöhe von min. 4,50 m durch Belastung einer Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert (s. Planeintrag).
(siehe Ergänzungen)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 111 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

In Baufläche 1 - Sondergebiet - sind in nördlichen Baufenster (Hochhausbereich) die Fassaden in der Weise zu gliedern, daß - in mindest. 8 Vollgeschossen - geschoßweise auf mindestens 1/4 der Breite einer Fassade die Fassadenfront um mindestens 2,5 m hinter die Frontlinie der übrigen Fassade zurückspringt.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

2.2.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.3 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Baufläche 1 - Sondergebiet - sind entlang der Neuköllner Straße gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 111 (1) Ziff. 6 LBO).

Ergänzungen aufgrund des Genehmigungserlasses des
Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.6.1982

zu 1.11 Die in den Bauflächen 1 und 3 ausgewiesenen
Gehrechte (gr) werden zugunsten der Allge-
meinheit gesichert (siehe Planzeichnung).