

Stadt Leonberg

1

Pl.Ber. 03.03-1/1

Bebauungsplan

M 1:500

„Sondergebiet an der Römerstrasse“

Bezugsplan: Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel“ / genehmigt v. RP am 03.01.1980

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen	am	12.05.1986
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen	am	04.02.1987
Auslegung bekanntgemacht	am	13.02.1987
Öffentlich ausgelegt	vom	23.02.1987	bis 23.03.1987
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen	am	01.04.1987
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-03.03 Leonberg	vom	04.05.1987
Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten		15.05.1987
Ausgefertigt:	Leonberg, den	15.05.1987

[Handwritten Signature]
 Dr. Hassler
 Bürgermeister



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 6. 7. 1979 (BGBl I S. 949)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1763)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 3. 7. 1981 (BGBl I S. 833)
- Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28. 11. 1983 (Ge. Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 30.01.1987

Gefertigt:

[Handwritten Signature]
 Stadtplanungsabteilung



Zeichenerklärung

PLANUNGSRECHT (§ 9 BBauG, BauNVO)

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

S0

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

V

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (§ 17(4) u. § 18 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

20

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG)

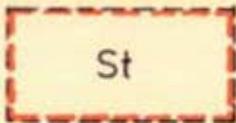
a

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

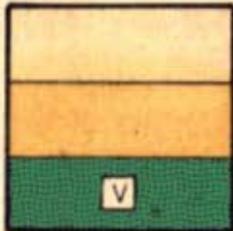
EG10G

Baugrenzen, geschoßweise unterschiedlich festgesetzt
(§ 23 (1) u. (3) BauNVO)

Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsgrün

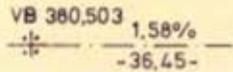
Sonstige Festsetzungen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BBauG)



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BBauG)



Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)



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



Abgrenzung der Gebiete SO 1 und SO 2

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73 (1) LBO)

FD Flachdach (§ 73 (1) 1 LBO)

H_{max} max. Gebäudehöhe über festgelegtem Gelände (§ 73(1) 7 LBO)

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet mit Zweckbestimmung	Zahl der Vollgeschosse mit max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	Bauweise

Dachform

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände".

Zulässig sind max. 25 000 m² Verkaufsflächen für Einzelhandelswaren.

1.1 Die Verkaufsflächen für Möbel und Einrichtungsgegenstände, einschl. Mitnahme- und Abholmarkt, sind begrenzt auf max. 24 000 m².

Die den Einrichtungsgegenständen zuordenbaren Einzelhandelswaren: Teppiche, Fußbodenbeläge, Gardinen, Heimtextilien, Elektroeinbaugeräte und Beleuchtungskörper sind nicht als ausgeweitete Fachsortimente, sondern als Ergänzung zu Möbeln - in branchenüblichem Anteil in einem Möbelhaus - zu führen.

1.2 Die Verkaufsflächen für das Randsortiment sind begrenzt auf max. 1 000 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächen für die Randsortimente sind nur in den Geschossen UG., EG. und 1. OG. zulässig (§ 1 (4) BauNVO). Sie sind beschränkt auf folgende Branchen: Hausrat, Glas, Keramik und Geschenkartikel.

1.3 Im Gebiet SO 1 können zusätzlich als Ausnahme Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten begrenzt auf insgesamt 2 500 m² Nutzfläche zugelassen werden (§ 1 (7) BauNVO).

1.4 Im Gebiet SO 2 sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

1.5 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

2.1 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

2.2 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf max. 10 % der zulässigen Geschoßfläche betragen (§ 21 a (5) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.
4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Für die abweichende Bauweise a gilt:

Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1 m zugelassen werden.
6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.
7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. 1
8. Anschluß an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Die an der Max-Eyth-Straße zulässigen Stellplätze dienen ausschließlich zugunsten betriebszugehöriger Personen. Eine Nutzung als Grundstückszufahrt für den Kunden-Parkierungsverkehr ist unzulässig.

9. Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Zum Schutze der angrenzenden Bebauung gegen Lärmbeeinträchtigungen durch Anlieferung und Anlagen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, TG-Zufahrt) sind im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes geeignete Lärmschutzeinrichtungen (z. B. Lärmschutzwände) vorzusehen.

10. Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

10.1 Der im Plan zur Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Poststraße und der Max-Eyth-Straße vorgegebene Standort darf um max. 1,50 m verändert werden.

10.2 Oberirdische Stellplätze sind mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen, mind. 1 Baum je 100 m² Stellplatzfläche. Die nach 10.1 anzupflanzenden Einzelbäume sind hierbei nicht anzurechnen.

10.3 Mindestens 2 000 m² der Dachflächen der Gebäude sind zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachform, Dachneigung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese städtebaulich begründet sind.

2. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig.

2.2 Die flächenhafte Verwendung greller, ungebrochener Farbtöne ist unzulässig.

2.3 Zur Gliederung der Baukörper entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ist nach max. 30 m Gebäudelänge ein Gebäudeversatz bzw. Gebäudenut in einer Breite von mind. 2,50 m und einer Tiefe von mind. 1,00 m vorgeschrieben.

2.4 Werbeanlagen dürfen nur am (nicht auf) Gebäude und nur für die örtlich angebotene Leistung angebracht werden.

3. Außenantennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.

4. Freileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Mind. 30 % der oberirdischen Stellplatzflächen müssen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

6. Müllbehälter (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. angrenzenden Grundstücken, abzuschirmen.

7. Abstandsflächen (§ 73 (1) Nr. 6 LBO)
Die Tiefe der Abstandsflächen muß mind. 0,25 der Wandhöhe der baulichen Anlagen betragen. Sie darf jedoch 2,50 m nicht unterschreiten.

8. Höhe der Gebäude (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)
Festlegung der maximalen Dachhöhe entsprechend Plan-einschrieb - Nutzungsschablone.

Die maximal zulässigen Höhenbegrenzungen beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche. Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Genehmigungsunterlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

Ausnahmsweise können die festgelegten Höhenbegrenzungen für untergeordnete Bauteile bis max. 3,50 m überschritten werden (z. B. Aufzugsschächte, Klimaanlage, Kamine, Glasdächer, Wohnungen etc.).

III. Hinweis

Auf dem Grundstück Poststraße 86 befindet sich ein Brauchwasserbrunnen. Er unterliegt den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften.