

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02.01-8

Bebauungsplan

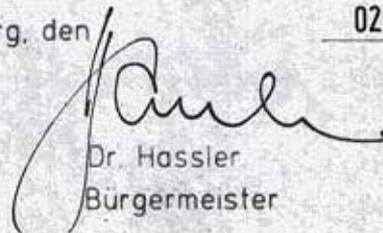


M 1:200

"Seedamm"

**Verfahrensvermerke**

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>25.08.1992</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>25.08.1992</u>
Auslegung bekanntgemacht	am	<u>10.09.1992</u>
Öffentlich ausgelegt vom <u>21.09.1992</u>	bis	<u>23.10.1992</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>01.12.1992</u>
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. <u>22-251-2210-02.01</u>	vom	<u>13.05.1993</u>
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	<u>03.06.1993</u>
Ausgefertigt	Leonberg, den	<u>02.12.1992</u>

  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GeBl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 19.08.1992

Aufgestellt:

Gefertigt:

Stadtplanungsabteilung



**ANGEZEIGT**



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
STUTTGART**

**13. MAI 1993**

*Fischer*

# Zeichenerklärung

-Planzeichenverordnung 1990-

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1- 15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

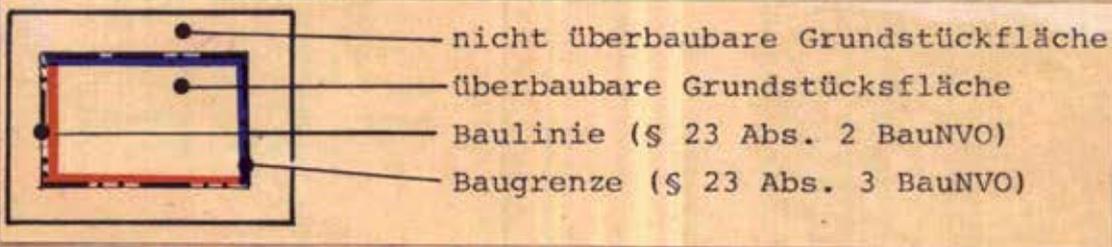
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16.- 21 a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
①,2	Geschoßflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe
HbA min./max.	Höhe baulicher Anlagen (min., max.)
TH min./max.	Traufhöhe (min. max.)
FH max.	Firsthöhe (max.)
LH min.	Lichte Höhe (min.)

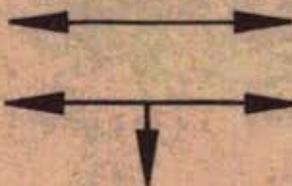
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

0	abweichende Bauweise
0	offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Firstrichtung

Hauptfirstrichtung mit Nebefirstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Friedhofsvorplatz mit Aussegnungshalle



Festhalle/Sporthalle mit zugehöriger Parkierung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenfläche

Gehweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze

Verkehrsgrün



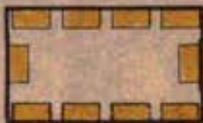
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



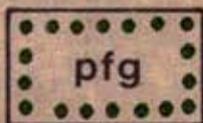
Öffentliche Grünfläche mit Wasser- und Spielfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Flächenhaftes Pflanzgebot  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Pflanzbindung für Einzelbäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Treppen zu Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



Treppen

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD

Flachdach

SD

Satteldach

PD

Pulldach

DN min. 48°

Dachneigung (mind. 48°)

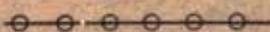
Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB,)



Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen, Firstrichtungen, Nebenfirstrichtungen

X

Bezugspunkt der eingetragenen Höhe

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 zugelassen.

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)

Im besonderen Wohngebiet (WB) sind die Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 - 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet (MK) sind die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 - 4 und 6 allgemein zugelassen.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 zulässige Nutzung (sonstige Wohnungen) sind nur ab dem II. OG zugelassen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 7 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

2.1.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BAuNVO).

2.1.2 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch max. um 25 % der zulässigen Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 - 18 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

Die Höhenangaben (TH, FH, HbA) beziehen sich auf das Normalnullsystem (Neues System).

2.2.1 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt Dachhaut mit Außenwand festgesetzt.

2.2.2 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe ist als Schnittpunkt der Dachhaut festgesetzt.

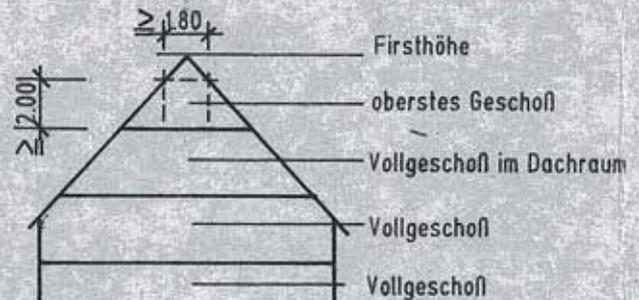
2.2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern als Oberkante Dach incl. Attika festgesetzt.

2.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO i.V.mit § 2 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Höhe der baulichen Anlage (TH, FH, HbA) eingehalten wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch nachstehenden Schemaschnitt festgelegt.



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

3.1 Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Bauweise entspricht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der geschlossenen Bauweise. Von dieser geschlossenen Bauweise darf abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert (§ 7 Abs. 3 LBO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan

4.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1 m zugelassen werden.

4.2 Ausnahmsweise kann ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgelegten Baulinie bis max. 1 m zugelassen werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung (ggf. mit Nebenfirstrichtung) ist verbindlich. Ausnahmsweise können für untergeordnete Dachteile abweichende Firstrichtungen zugelassen werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig.

6.2 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Im Kerngebiet MK sind alle Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

7.1 Gemeinbedarfsfläche der Stadt Leonberg Aussegnungshalle, dem Friedhof untergeordnet.

7.2 Gemeinbedarfsfläche der Stadt Leonberg für Festhallen-/Sportnutzung mit Halle.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend Festlegung im Lageplan

8.1 Die ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Fußgängerbereich.

8.2 Fahrverkehr ist nur für Anlieger zulässig.

Ausnahmsweise ist im Bereich der Seestraße ÖPNV-Verkehr zulässig.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Grünanlage mit Wegen, Wasser- und Spielflächen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes dienen der Allgemeinheit als Zugang und Ein- und Ausfahrt zur Parkkaverne mit Zivilschutzeinrichtung.

Sie können innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden, wobei eine lichte Höhe von mind. 2,70 m über Fahrbahn einzuhalten ist.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-schutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Flächen gekennzeichnet, in dem die zulässigen Planungspegel der Vornorm DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.

Bei der Bebauung in diesem Gebiet sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen eine um mind. 10 dB (A) betragende Lärminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel und in Arbeitsräumen mit überwiegend geistiger Tätigkeit die gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet sind.

12. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die so ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Fläche kann durch Zugänge unterbrochen werden. Es ist jedoch mind. alle 15 m ein Baum mit einer Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.

12.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird hingewiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

entsprechend Planeinschrieb

1.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist bei geneigten Dächern nur Ziegelddeckung in naturroter Farbe zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Dachdeckung der Dachgauben/Zwerchgiebel ist entsprechend der Dachdeckung des Hauptdaches auszuführen.

1.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer sind mit einem Flächenanteil von mind. 80 % zu begrünen.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben oder Zwerchgiebel zulässig.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten einer Gebäude-  
seite darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge  
betragen, bei mehreren Geschossen max. 60 % der  
entsprechenden Dachlänge. Der Abstand der Dachaufbauten  
vom Ortgang und First muß mind. 2,00 m betragen.

Unmittelbar zur Eltinger Straße sind Dachgauben auf  
mehreren Ebenen unzulässig.

1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

Die Summe der Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 bei mehreren Dachgeschossen höchstens 60 % der dazugehörigen Dachlänge betragen. Der Abstand der Dacheinschnitte vom Ortsgang und First muß mind. 2,00 m betragen.

Zur Eltinger Straße sind Dacheinschnitte unzulässig. An einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Verkleidung der baulichen Anlagen mit metallisch glatten, polierten oder glänzenden Materialien (z.B. Asbest-Zement, Metall, Kunststoff, Glas, glasierte Keramik, engobiierte Spaltklinker, geschliffene Werk- und Kunststeine) ist unzulässig.

3. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBO)

3.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) und Kerngebiet (MK) dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht und erstellt werden.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,40 m nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet sein.

Wechselschaltungen sind unzulässig.

Das Bekleben und Anstreichen von Schaufensterflächen ist unzulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

5. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Bautechnische Grundsätze für Großschutzräume des  
Grundschutzes in Verbindung mit Tiefgaragen als  
Mehrzweckbauten

Bei der Bebauung des Bereichs "Eltinger Straße,  
Seestraße, Seedammstraße" sind die "Bautechnischen  
Grundsätze für Großschutzräume des Grundschutzes  
in Verbindung mit Tiefgaragen als Mehrzweckbauten"  
zu beachten.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch die nachfolgenden  
Ziffern IV und V durch Beschluß des Planungsausschusses vom  
25.11.92

IV. Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs.5 BauGB)

Die Fläche des Grundstückes Geb. Seestraße 6 + 6a wird  
als Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltge-  
fährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs.5 Nr.3  
BauGB).

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind diese Flächen  
technisch zu erkunden.

V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, daß Funde von Kulturdenkmälern  
im Falle der Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbe-  
hörde anzuzeigen sind (§ 20 DschG).

