



# Bebauungsplan

## „SANIERUNG ALTSTADT LEONBERG“

### Quartiere 03 und 04

Maßstab 1 : 200

Bezugsplan: Ortsbauplan Leonberg vom 1.11.1927, genehmigt 2.5.1928

**Verfahrensvermerke:**

Als Entwurf gem. § 2 (6) BBauG ausgelegt	vom	.20.9.1982..	bis	.20.10.1982..
Auslegung bekanntgemacht	am	.10.9.1982..		
Als Satzung gemäss § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen	am	.24.11.1982..		
Genehmigt gemäss § 11 BBauG mit Erlass	vom	.15.2.1983..		
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht	am	.4.3.1983..		
Inkrafttreten	am	.4.3.1983..		

Leonberg, den 4.3.1983

Req-Präs. Stgt. Nr. 13-2210-02.01 Leonberg

*[Handwritten signature]*

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle anderen Vorschriften ausser Kraft. Dies gilt besonders für den oben angeführten 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 (PlanZVO) vom 30.7.1981 (BGBl I S 833),  
die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.B.S. 352)  
sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 23. August 1982

Gefertigt: *[Signature]*  
Dipl.-Ing. Oskar Schneck  
Freier Architekt  
7250 Leonberg

Aufgestellt: *[Signature]*  
Dezernat III  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

# Zeichenerklärung

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

WB<sub>5</sub>

Besondere Wohngebiete mit Gebietsnummer  
(§ 4a BauNVO)

## Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

II

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

III (II+ID)

3 Vollgeschosse, bestehend aus 2 Normalgeschossen und 1 anrechenbaren Dachgeschoss i.S.v. § 2 (4, 7 und 8) LBO.

1,0

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

24

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

DN = Dachneigung

FH max. = maximale Firsthöhe über Strasse

TH min. = minimale Traufhöhe

SD, FD

Satteldach, Flachdach

## Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG)

Q

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
(siehe Textteil Ziff. I, 1 und 2.1)

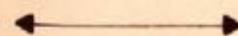


Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

## Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)



Gebäudestellung (verbindliche Firstrichtung)

## Öffentliche Verkehrsflächen sowie deren Höhenlage und

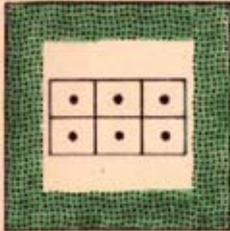
## Anschluss der Grundstücke (§ 9 (1) 11 BBauG)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

x 384,90

Höhenlage der bestehenden Fahrbahn,  
Bezugshöhe NN, neues System



Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

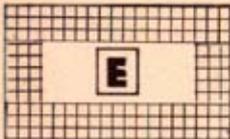
Dauerkleingärten



~~Umgrenzung von~~ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen  
und Strüchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

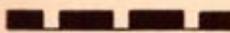


Sanierungsgebiet (§ 10 (1 und 2) StBauFG)



zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen  
(§ 10 (1 und 2) StBauFG)

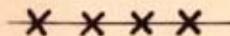
### Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



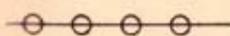
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Festsetzung  
der Zahl der Vollgeschosse



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Festsetzung  
der Firstrichtung

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

#### 1. Bauliche Nutzung

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO  
mit nachfolgenden Nutzungsbeschränkungen

1.1.1 Die nach § 4a (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO)

1.1.2 Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 4a (4) 1 BauNVO)

##### 1.2 Mass der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

##### 1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 17 (4) und § 18 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Ausnahmen: Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO)

### 2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise, d. h. geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sofern die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert (z. B. Traufgasse und Traufwinkel) (§ 22 (3) BauNVO)

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan.

#### 3.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu errichten. Im Einzelfall ist eine geschossweise Verstaffelung der Obergeschosse über die gesamte Hausbreite um maximal 30 cm je Geschoss vortretend zulässig.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

a) Überschreitung der Baulinie um 1 m auf eine Breite von 3 m ab dem 1. Obergeschoss für Erker.

b) Überschreitung der Baulinie um 0,50 m für untergeordnete Bauteile.

### 3.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Die Gebäude sind <sup>innerhalb</sup> auf der Baugrenze zu errichten. Im Einzelfall ist eine geschossweise Verstaffelung der Obergeschosse über die gesamte Hausbreite um maximal 30 cm je Geschoss vortretend zulässig.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- a) Überschreitung der Baugrenze um 1 m auf eine Breite von 3 m ab dem 1. Obergeschoss für Erker.
- b) Überschreitung der Baugrenze um 0,50 m für untergeordnete Bauteile.

### 3.3 Nebenanlagen

Bauliche Anlagen aller Art sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen mit Ausnahme der alten Stadtmauer sowie von Anlagen nach § 7 (7) LBO ohne Stellplätze.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Bei geneigten Dächern ist die eingetragene Firstrichtung verbindlich.

### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Im gesamten Baugebiet sind Garagen und Stellplätze nicht zugelassen.

### 6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen zwischen alter Stadtmauer und Törlensweg sind als Dauerkleingärten anzulegen und zu unterhalten.

In diesem Bereich ist pro Grundstück eine Geschirrhütte aus dunklem Holz bis 15 cbm umbauten Raumes an der Nordgrenze des Grundstücks zulässig.

### 7. Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

Die im Gebiet <sup>WB</sup> 9 ausgewiesenen Flächen mit Pflanzzwang sind zu begrünen, mit heimischen Strüchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

### 8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Fußgängerbereich. Fahrverkehr ist nur für Anlieger zur Be- und Entladung zulässig.

9. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG)

Gemäss § 39 h (1) kann im gesamten Gebiet die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt.

Insbesondere sind die nachfolgend aufgeführten baulichen Anlagen im Sinne von § 10 (1) StBauFG zu erhalten:

Gebäude:

Oberamteistrasse 7 und Oberamteistrasse 9  
(siehe Kennzeichnung im Lageplan)

Ausnahmsweise kann ein Abbruch zugelassen werden, wenn wegen baulicher Mängel eine Erhaltung wirtschaftlich unzumutbar ist und gewährleistet ist, dass der Wiederaufbau in der bisherigen Form erfolgt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

1.1 Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)

1.1.1 Dachform:

Es sind nur Satteldächer zulässig mit Ausnahme der Gebäude Marktplatz 3 und Schloßstrasse 1, bei denen die vorhandenen Mansardendächer zu erhalten sind.

Ausnahmsweise können Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen werden.

1.1.2 Dachneigung:

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

1.1.3 Dachdeckung:

Die Dachdeckung ist im gesamten Planbereich in naturroter Ziegeldeckung auszuführen. Die Eindeckung von Dachgauben ist entsprechend der Dachdeckung des Baukörpers vorzunehmen.

#### 1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Dachgauben sind nur als SchlepPGAuben zulässig.

Die Breite der Gauben eines Dachgeschosses darf maximal  $1/3$ , bei mehreren Dachgeschossen maximal 60 % der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche darf maximal 1,40 m betragen.

Soweit die Gauben vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes, der Schloßstrasse und Graf-Eberhard-Strasse aus einsehbar sind, soll ihre Breite geringer als die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche sein. Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt eine Gaubenbreite.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum Oberamteistrasse, Zwerchstrasse, Bahnhofstrasse und Törlensweg aus nicht sichtbar sind. Die Breite der Einschnitte eines Dachgeschosses darf max.  $1/3$ , bei mehreren Dachgeschossen max. 60 % der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material des Daches auszubilden.

Der Abstand der Gauben und Dacheinschnitte vom Ortgang und First muss mindestens 2,00 m betragen. Die Höhe der Dachfläche unterhalb der Brüstungen von Gauben oder Einschnitten zur Traufe muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen in der Dachfläche.

#### 1.1.5 Balkone und Loggien:

Balkone und Loggien sind an den Strassenseiten sowie an den Südgiebeln über der alten Stadtmauer (Oberamteistrasse 1 - 13, Marktplatz 1, Graf-Eberhard-Strasse 7 - 9) nicht zulässig.

#### 1.1.6 Dachfenster:

Liegende Dachfenster sind, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Schloßstrasse, Graf-Eberhard-Strasse, Oberamteistrasse, Zwerchstrasse, Bahnhofstrasse und Törlensweg aus sichtbar sind, in einer Grösse von maximal 0,5 qm je Fenster zulässig. Insgesamt darf jedoch die Anzahl der Dachfenster auf einer Dachfläche nicht mehr als zwei betragen. Sind Dachfenster vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar, ist eine Grösse bis zu 1 qm je Fenster zulässig.

#### 1.1.7 Dachtraufen und -Überstände:

Die Traufen sind als Gesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden.

Dachüberstände am Ortgang mind. 20 cm, Traufe mind. 40 cm. Bei nebeneinanderstehenden giebelständigen Häusern sind Ausnahmen zulässig.

### 1.1.8 Markisen und Vordächer:

Markisen und Vordächer sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig. Markisen dürfen nicht wesentlich breiter als die überspannte Wandöffnung sein.

## 2. Äussere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

### 2.1 Bauliche Anlagen

2.1.1 Die Fassaden müssen so ausgebildet sein, dass sie als geschlossene Einheiten erscheinen. 2

2.1.2 Es sind nur stehende Fenster<sup>formate</sup> zulässig.  
Die Summe der Pfeilerbreiten und Wandscheiben des Erdgeschosses muss mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen.  
Insbesondere ist das statische System, wie es sich aus der historischen Konstruktion ergibt, aufzunehmen.

2.1.3 Rau- und Strukturputze (Rillen, Kringel, Blätter und ähnliches) sind unzulässig. 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- oder Kunststeine, ist unzulässig.

2.1.4 Die Farbgebung ist nach Befund einer restauratorischen Untersuchung vorzunehmen. Liegt kein Befund vor, ist die farbliche Gestaltung in Abstimmung auf die umgebende Bebauung in gebrochenen Weisstönen auszuführen. Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

2.1.5 Energiegewinnungsanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind auf Dächern und Fassaden nur zulässig, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Schloßstrasse, Graf-Eberhard-Strasse, Oberamteistrasse, Zwerchstrasse, Bahnhofstrasse und Törlensweg nicht sichtbar sind.

---

### Anderungen und Ergänzungen aufgrund des Genehmigungserlasses des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 15.2.1983

1. Von der Genehmigung ausgenommen wurde der 1.Satz der textl. Festsetzungen Nr. II.4 (siehe Streichung im Textteil). Der 2.Satz wurde redaktionell geändert.
2. Unter III.2 sind die Gebäude Graf-Eberhard-Strasse 7,9 redaktionell nachgetragen.

(Fortsetzung s.o.)

3. Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) 1 LBO)

3.1.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

3.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.1.3 Werbeanlagen sind nur an der Strassenfrontseite zugelassen und dürfen höchstens 30 cm über die Fassade vorstehen.

3.1.4 Unzulässig sind: Grossflächenwerbung über 1 qm, Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, Schriftzüge über 40 cm Höhe.

Zulässig sind: Hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben mit maximal 40 cm Höhe oder angeleuchtete und handwerklich gestaltete Schilder, die senkrecht zur Fassade hängen (Ausleger).

3.1.5 Anschläge ausserhalb der dafür bestimmten Werbeanlagen sind unzulässig (§ 111 (1) 5 LBO).

4. Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

~~Antennen sind nur im Dachraum zulässig.~~ <sup>Es nur</sup> Ausnahmsweise kann eine Antenne auf dem Dach pro Gebäudekomplex zugelassen werden, wenn diese vom angrenzenden öffentlichen Strassenraum des Marktplatzes, der Schloßstrasse, Graf-Eberhard-Strasse, Oberamteistrasse, Zwerchstrasse, Bahnhofstrasse und Törlensweg nicht sichtbar ist.

5. Freileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

6. Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

6.1 Im Törlensweg sind zur Abgrenzung der privaten Vorflächen Einfriedigungen in Form von stehenden Holzlattenzäunen oder Drahtzäunen bis 1,00 m Höhe zulässig.

### III. Nachrichtlich Übernommene Festsetzungen

1. Die gesamte Fläche innerhalb der Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes unterliegt den besonderen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.9.1978 und der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart mit Erlass vom 21.2.1979 AZ Nr. 13-2233-Leonberg, inkraftgetreten am 9.3.1979.
2. Nachfolgend aufgeführte Gebäude bzw. bauliche Anlagen sind als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 DSchG anzusehen:
  - Bahnhofstrasse 2
  - Oberamteistrasse 7, 9, 13
  - Marktplatz 1, 3, 5
  - Schloßstrasse 1, 3, 5, 11
  - Reste der Stadtmauer:
    - Oberamteistrasse zwischen 1 und 5, 7, 9, 11/1, 13
    - Zwingermauer: Törlensweg
  - *Graf-Eberhard-Straße 7,9*

---

*3. Die textl. Festsetzung Nr. I.3.2 und Nr. II. 2.1.2 wurden redaktionell entsprechend dem Gemeinderatsbeschluß vom 24. 11. 1982 richtiggestellt.*