

Stadt Leonberg

L1

Bebauungsplan

M 1:500

Pl. Ber. 02.03-5

Römer-/ Bahnhof-/ Marienstrasse

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom .04.11.1985.....
bis .04.12.1985.....
Auslegung bekanntgemacht am .25.10.1985.....
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .18.12.1985.....
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom .16.01.1986 Nr.13-251-2210-0203-Leonb
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am .14.03.1986.....
Inkraftgetreten am .14.03.1986.....



Leonberg, * den .14.03.1986.....

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

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. 1757)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 83)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge.Bl.S.770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den

Gefertigt: 21.10.1985

Stadtplanungsabteilung

Aufgestellt:
Dezernat III

Dr. Hassler
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG, § 1 - 15 BauNVO)

- WA₁

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Gebietsbezeichnung
- MI₁

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Gebietsbezeichnung
- GE₁

 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Gebietsbezeichnung
- GEE₁

 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO) mit Gebietsnummer

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1,6 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	TH max. Traufhöhe FH max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 und 23 BauNVO)

- 0 Offene Bauweise
- 

 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a

 Abweichende Bauweise (Ziff. 1 3.1)

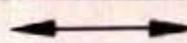
 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

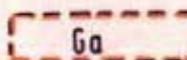
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



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

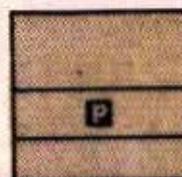
 Gebäudestellung (Firstrichtung)

Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

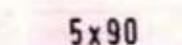
 Garage (Ziffer I 8)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

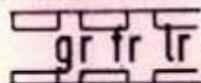
 Die Aufteilung ist unverbindlich (Ziff. I 9)
Fahrbahn
Öffentliche Parkplätze
Gehweg, bzw. Geh- und Radweg

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Ziff. I 9.1) Zentraler Busbahnhof

 Sichtlinie (Ziff. I. 5)

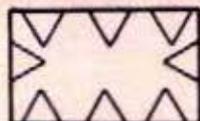
 Grünanlage als Bestandteil der Verkehrsanlagen

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)



Geh- Fahr- und Leitungsrecht (Ziff. I. 10)

Schutzflächen (§ 9 (1) 24 BBauG)



Immissionsschutzfläche (Ziff. I. 11)

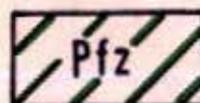
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BBauG)



Erhaltung von Bäumen und Baum- bzw. Strauchgruppen (Ziff. I. 12.2)



Anpflanzung von Einzelbäumen (Ziff. I. 12.3)



Flächenhaftes Pflanz- und Erhaltungsgebot von Gehölzen (Ziff. I. 1.2.1)

Außere Gestaltung (§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 73 LBO)

SD, WD, FD

Satteldach, Walmdach, Flachdach

DF 1

Besondere Dachform (Ziff. II 1.1.1)

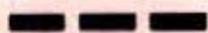
TH

Traufhöhe

FH

Firsthöhe

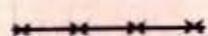
Sonstige Festsetzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

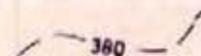


Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen, Firstrichtungen

Nachrichtliche Hinweise



Bestehende Geländeböschung



Höhenlinie bezogen auf NN (Neues System)



geplante Stützmauer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 16 - 20 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

1.1 Nutzungsbeschränkungen und Ausnahmen:

1.1.1 Wohngebiete:

1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA0 - WA3 und WA6 - WA8 sind je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.1.2 Mischgebiete:

In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Darüberhinaus sind Anlagen für Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

1.1.3 Gewerbegebiete:

1.1.3.1 In den Gewerbegebieten (GE1 - GE3 und GEE1 - GEE3) sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig, jedoch dürfen pro Gewerbegrundstück max. 2 Wohnungen erstellt werden, wobei die Geschoßfläche der Wohnnutzung kleiner sein muß als die Geschoßfläche der gewerblichen Nutzung.

1.1.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1 - GEE3) sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

1.1.3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes sind unzulässig.
Ausnahmsweise kann in den Gebieten GE1 und GE2 sowie GEE1 ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Geschoßfläche von max. 1.500 m² zugelassen werden.

1.2 Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

- 1.3 In den Gewerbegebieten (GE und GEE) kann als Ausnahme die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unterhalb der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wobei die Erhöhung max. 25 % der zulässigen Geschoßfläche betragen darf. (§ 21 a (3) BauNVO)
2. Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der festgelegten Höhe der baulichen Anlagen (First- und Traufhöhenbegrenzung § 16 Abs. 3 BauNVO). Siehe Ziff. I. 7.
3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)
- 3.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:
a₁ zugelassen ist eine Hausgruppe in geschlossener Bauweise innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche;
a₂ festgesetzt ist offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 (5) BauNVO)
entsprechend Festlegung im Lageplan.
- 4.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden.
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten.
6. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ist einzuhalten.
7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
Festlegung der maximalen First- und Traufhöhe entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone).
Die zulässigen Höhenbegrenzungen beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits um nicht mehr als 0,30 m überschreiten.
Die maximale Traufhöhe wird vom festgelegten Gelände wie folgt ermittelt:

- a) Bei Satteldächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut
- b) Bei Flachdächern bis Oberkante Dach (bei abweichenden Dachformen entsprechend).

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

Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Baugenehmigungsunterlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen. Erdauffüllungen und -abgrabungen zur Anhebung bzw. Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Gestaltung der Freiflächen sind ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde unzulässig.

8.

Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den festgelegten Stellen zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 50 % der notwendigen Stellplätze als Garagen oder Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden unter folgenden Voraussetzungen:

- a) Städtebauliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden
- b) Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

9.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich. Die Verkehrsflächen in der Marienstraße sollen als Wohnstraße angelegt werden. Zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung können die Beläge differenziert ausgestaltet werden (Schwarzdecken, Pflasterungen, etc.).

9.1

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Anlegung eines Zentralen Omnibusbahnhofes.

Im Bereich dieser Flächen ist die Erstellung von zweckgebundenen baulichen Anlagen, z. B. Wartehäuschen, Automaten, etc., zulässig.

10.

Mit Rechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die mit gr1, fr1 und lr1 ausgewiesenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger. Die mit gr2 und fr2 ausgewiesenen Flächen gelten zugunsten der Allgemeinheit.

11.

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

Die im Plan ausgewiesene Schutzfläche dient dem Immissionsschutz der Wohngebiete WA5 bis WA8 zum angrenzenden Gewerbegebiet (GEE1 bis GEE3).

Die Bepflanzung dieser Schutzfläche ist entsprechend Ziff. 1. 12.1 dauerhaft zu erhalten.

12.

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

12.1

Auf den im Plan mit Pfz ausgewiesenen Flächen ist der bestehende Gehölzbestand zu sichern und zu erhalten und zusätzlich mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um den unter Ziff. 1. 11. festgelegten Schutzzweck zu erfüllen.

12.2

Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten.

12.3

An den durch Planzeichen ausgewiesenen Stellen sind einheimische Laubbäume neu anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmsweise kann von dem festgelegten Standort um max. 2,0 m abgewichen werden, soweit dies bei Anordnung oder Erschließung anderer Nutzungsarten zur Vermeidung unzumutbarer Härten notwendig ist.

12.4

In den Gewerbegebieten (GE 1 - 3 und GEE 1 - 3) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Stellplätze, Freiflächen) dauerhaft in der Weise zu begrünen, daß mindestens je 150 m² Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

13. Flächen und Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
- 13.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
- 13.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke können zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 13.3 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 73 LBO)

1. Dachgestaltung
(§ 73 (1) LBO)

- 1.1 Dachform, Dachneigung:
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)
- 1.1.1 Dachform DF 1
Die Dachfläche der Hausgruppe entlang der Römerstraße ist als Satteldach mit 30° - 35° Neigung auszubilden.
Zugelassen sind Flachdachteile von insgesamt bis zu einem Drittel der Gebäudelänge, am Stück aber nicht mehr als einem Neuntel der Gebäudelänge.
Die Dachfläche über Erdgeschoß entlang der Römerstraße ist als Pultdach von mind. 20° Neigung auszubilden; Flachdachanteile im vorstehend beschriebenen Umfang sind zulässig.
- 1.1.2 In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer mit Begrünung oder Kiesschüttung zugelassen.
Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert (z. B. Sheddächer).
- 1.2 Dachdeckung:
In den allgemeinen Wohngebieten WAO - 8 und im Mischgebiet an der Römerstraße sind als Dacheindeckung nur rote bis rotbraune Ziegel und Betondachsteine zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

In den allgemeinen Wohngebieten WA0 - 8 und im Mischgebiet entlang der Römerstraße sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, jedoch nur bis zu einer Länge von max. 1/3 der Länge des Hauptdaches. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen und von der Traufe - in der Dachneigung gemessen - mind. 0,90 m betragen. Dachflächen über Dachgauben müssen eine Neigung von mind. 25° aufweisen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Die baulichen Anlagen entlang der Römerstraße (MI, GEE und GE-Gebiet) sind horizontal und vertikal zu gliedern.
Die Nord- und Südfassade der Hausgruppe im MI-Gebiet sind durch Vor- und Rücksprünge von mind. 1,50 m Tiefe in Hausgruppenabschnitte von max. 18 m Länge zu unterteilen;
entsprechend sind von Abschnitt zu Abschnitt die Trauf- und Firsthöhen um mind. 1,50 m in der Höhe zu verstaffeln.

2.2 Die Außenfassaden der Gebäude sind in hellen, mit Erdfarben gebrochenen Farbtönen auszuführen. Auffällig hervortretende Farbtöne sind unzulässig. Die Verkleidung der Wohngebäude mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig. Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

3. Sonstige Festsetzungen gem. § 73 LBO

3.1 Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Hecken von max. 1,20 m Höhe aus einheimischen Laubgehölzen zugelassen; die Hecken können verdeckte Metallzäune von max. 1,20 m Höhe enthalten.

In den Gewerbegebieten (GE 1 - 3, GEE 1 - 3) sind Schutzzäune ausnahmsweise zugelassen, wenn die Eigenart des Betriebs dieses erfordert und von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 3,0 m eingehalten wird. Schutzzäune dürfen bis zu 2,4 m hoch sein; sie sind durch Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 30 % wasserdurchlässig zu gestalten; Parkierungsanlagen sind ggf. mit Rasengittersteinen o. ä. anzulegen.

3.3 Müllbehälter:

Standorte für Abfall-, Lager- und Müllbehälter sind in allen Baugebieten durch Bepflanzung gegen den nachbarlichen wie öffentlichen Raum hin sichtschützend zu begrünen.

3.4 Werbeanlagen:

Die Aufstellung von Werbeanlagen ist in den Wohngebieten (WAO - 8) unzulässig. In den Mischgebieten (MI) und in den Gewerbegebieten (GE1 - 3 und GEE 1 - 3) dürfen Werbeanlagen nur straßenseitig an (nicht auf) Gebäude und nur für die örtlich angebotene Leistung erreicht werden.

3.5 Antennen:

Pro Haus bzw. Hausgruppe ist mehr als eine Antenne unzulässig.

3.6 Freileitungen:

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