Stadt Leonberg Pl. Ber. 02.01 - 4

Bebauungsplan „SANIERUNG ALTSTADT LEONBERG" Quartiere 01 und 02

Maßstab 1 : 200

Bezugsplan: Ortsbauplan Leonberg vom 1. 11. 1927
gen. am 2. 5. 1928

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 20.9.1982 bis 20.10.1982.

Auslegung bekanntgemacht am 10.9.1982

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 24.11.1982

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 15.2.1983 Nr. 13-2210-0201 Leonberg

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 4.3.1983

Inkraftgetreten am 4.3.1983

Leonberg, den 4.3.1983

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. 1978 (BGBl I S. 949)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1757)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 3o.7.1981 (BGBl I S. 833)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 2o.6.1972 Ge.Bl.S.352)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 27. 8. 1982
Gefertigt:

Beutelspacher / Dongus
freie Architekten
725o Leonberg

Aufgestellt:
Dezernat III

Dr. Hassler
Bürgermeister

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG

WB2 — Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BBauG)
mit Gebietsnummer (s. texliche Festsetzungen Ziff. 1.1)

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

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

V=III+IID — Zahl der Vollgeschosse, bestehend aus 3 Vollgeschossen und 2 anrechenbaren Dachgeschossen (§ 18 BauNVO und § 2 (4, 7 u. 8) LBO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(3,6) — Geschoßflächenzahl (§ 2o BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
- - -	Bauweise

Dachform und Dachneigung

TH min. = Traufhöhe mindestens
FH max. = Firsthöhe maximal

SD — Satteldach

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

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
(s. textliche Festsetzungen Ziff. 1.4)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze(§ 23 (3) BauNVO)

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

Gebäudestellung, Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

Gemeinbedarfsfläche

Öffentliche Verwaltung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

×3859

Straßenverkehrsfläche
bestehende Straßenhöhe
Bezugshöhe NN - Neues System

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußgänger- und Anlieferungsbereich

P

Öffentliche Parkfläche

Denkmalschutz, Nachrichtliche Darstellung (§ 9 (6) BBauG)

D

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 (6) BBauG)
(eingetragenes Kulturdenkmal)

Sonstige Darstellungen

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Firstrichtung)

×387,4

Höhenangabe, Bezugshöhe NN - Neues System

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

1.1.1.2 a) Im WB 1 und WB 7 sind oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

b) Im WB 2, 3, 4, 5 und 6 sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 4 a (4) 1 BauNVO).

c) Im WB 1 und WB 7 sind im Erdgeschoß nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Läden sowie Geschäftsräumen zulässig.

1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9(1) 5 BBauG: Öffentliche Verwaltung, einschließlich Heimatmuseum und "Ratskeller"-Gastronomie.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb

1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16-18 BauNVO)

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

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan.

1.5.1 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 3o 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 o,5o m für untergeordnete Bauteile.

1.5.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Die Gebäude sind ~~auf der~~ innerhalb Baugrenze zu errichten. Im Einzelfall ist eine geschossweise Verstaffelung der Obergeschosse über die gesamte Hausbreite um maximal 3o cm je Geschoß vortretend zulässig.

Ausnahmswesie 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 o,5o m für untergeordnete Bauteile.

1.5.3 Nebenanlagen

Bauliche Anlagen aller Art sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen mit Ausnahme von Anlagen nach § 7 (7) LBO, ohne Stellplätze. Zwischen den Gebäuden Schloßstraße 6 und 8 ist eine Überdachung der Erdgeschoßzone entsprechend der Darstellung im Lageplan zulässig.

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

Die Einhaltung der im Lageplan eingetragenen Firstrichtung ist zwingend vorgeschrieben.

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

Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Rathaus, Stellplätze zu Bereitschafts-, Andienungs- und ähnlichen Zwecken zugelassen werden.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient als Fußgängerbereich. Fahrverkehr ist nur für Anlieger zur Be- und Entladung zulässig.

1.9 Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Das ausgewiesene Gehrecht im Bereich Schloßstraße 2 (Arkade) gilt zugunsten der Allgemeinheit. Die lichte Höhe muß mindestens 2,5 m betragen.

1.1o Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG)

Gemäß § 39 h (1) BBauG kann 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.

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

2.1 Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)

2.1.1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können Satteldächer abgewalmt bzw. mit Krüppelwalm versehen, zugelassen werden.

2.1.1.2 Dachneigung

Entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.1.1.3 Dachdeckung

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

2.1.1.4 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 1,4o m betragen.

Soweit die Gauben vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Schloß-, Zwerch-, und Klosterstraße 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 aus nicht sichtbar sind. Die Breite der Einschnitte eines Dachgeschosses darf maximal 1/3, bei mehreren Dachgeschossen maximal 6o % 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,oo m betragen. Die Höhe der Dachfläche unterhalb der Brüstungen von Gauben oder Einschnitten zur Traufe muß mindestens 1,oo m betragen, gemessen in der Dachfläche.

2.1.1.5 Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind an den Straßenseiten nicht zulässig.

2.1.1.6 Dachfenster

Liegende Dachfenster sind, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Schloß-, Zwerch- und Klosterstraße aus sichtbar sind, in einer Größe von maximal o,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.

2.1.1.7 Dachtraufen und Dachüberstände

Die Traufen sind als Gesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden.

Dachüberstände:

- am Ortgang mind. o,2o m
- an der Traufe mind. o,4o m

Bei nebeneinanderstehenden, giebelständigen Häusern sind Ausnahmen zulässig.

2.1.1.8 Markisen und Vordächer

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

2.2 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

2.2.1 Bauliche Anlagen

2.2.1.1 Die Fassaden müssen so ausgebildet sein, daß sie als geschlossene Einheiten erscheinen. Sie sind horizontal zu gliedern nach Erdgeschoßzone (Sockelgeschoß, Arkaden), Obergeschosse und Giebel-, bzw. Dachfläche.

2.2.1.2 Es sind nur stehende Fensterformate zulässig.

2.2.1.3 Rauh- 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, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine ist unzulässig.

2.2.1.4 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.

2.2.1.5 Energiegewinnungsanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind auf Dächern und Fassaden nur zulässig, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Schloß-, Zwerch- und Klosterstraße nicht sichtbar sind.

2.3 Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) 1 LBO)

2.3.1.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

2.3.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.1.3 Werbeanlagen sind nur an der Straßenfrontseite zugelassen und dürfen höchstens 3o cm über die Fassade vorstehen.

2.3.1.4 Unzulässig sind: Großflächenwerbung über 1 qm, Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, Schriftzüge über 4o cm Höhe.

Zulässig sind: hinterleuchtete oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben mit maximal 4o cm Höhe oder angeleuchtete und handwerklich gestaltete Schilder, die senkrecht zur Fassade hängen (Ausleger).

2.3.1.5 Anschläge außerhalb der dafür bestimmten Werbeanlagen sind unzulässig (§ 111 (1) 5 LBO).

2.4 Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

~~Antennen sind nur im Dachraum zulässig. Ausnahmsweise~~ Es kann nur eine Antenne pro Gebäude auf dem Dach zugelassen werden, wenn diese vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum des Marktplatzes sowie der Schloß-, Zwerch- und Klosterstraße nicht sichtbar ist.

2.5 Freileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)

3.1 Das im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Gebäude (Marktplatz 9) unterliegt dem Denkmalschutz.

Änderungen und Ergänzungen aufgrund des Genehmigungserlasses des Regierungspräsidiums Stuttgart v. 15.2.1983

1. Von der Genehmigung ausgenommen wurde der 1. Satz der textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 (siehe Streichung im Textteil). Der 2. Satz wurde redaktionell geändert.
2. Die textl. Festsetzung Nr. 1.5.2 und Nr. 2.2.1.2 wurden redaktionell entsprechend dem Gemeinderatsbeschluß vom 24.11.1982 richtiggestellt.