

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 03.04 - 12

Bebauungsplan


M 1:500

„Alte Ramtel-/Berliner Strasse“

Bezugspläne: Bebauungsplan „An der Alten Ramtelstr.“ - Inkraftgetreten am 22.08.1949
Bebauungsplan „Ditzinger Weg“ - Inkraftgetreten am 26.06.1966
Bebauungsplan „Ditzinger Weg“ - Inkraftgetreten am 01.07.1969
Bebauungsplan „Ditzinger Weg/Änderung im Bereich Alte Ramtelstr.37-39“
Inkraftgetreten am 25.05.1969

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	04.02.1992
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	20.10.1992
Auslegung bekanntgemacht	am	05.11.1992
Öffentlich ausgelegt vom ...	bis	16.12.1992
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	30.03.1993
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr.	vom	20.09.93
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	14.10.93
Ausgefertigt:	Leonberg, den	16.04.1993


Dr. Hassler
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlagen 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 18.12.90 (BGBl. I S. 58)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 13.10.1992

Gefertigt:

Aufgestellt:


Stadtplanungsabteilung

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990, BauNVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

MI

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

GEE

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

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,8

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2,0

Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

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

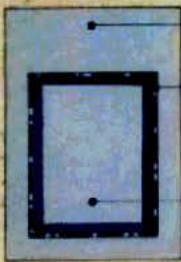
O

offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Q

abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Bau NVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

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



Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-verkehrsberuhigter Bereich (Geh- und Radweg
und Anliegerverkehr)
öffentliche Parkplätze



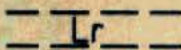
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Betriebsschacht des Wasserwerkes

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



Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck 3 x 70

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



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



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



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

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

H_{max}

maximale Gebäudehöhe

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

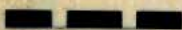
SD/FD

Satteldach, Flachdach



Stellung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper)

Sonstige Festsetzungen



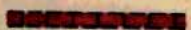
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung von unterschiedlichen
Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Abgrenzung von unterschiedlichen
Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)



Geplante Stützmauer

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Alte Ramtel-/Berliner Straße"

- 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 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 zugelassen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- 1.21 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen mit folgender Einschränkung:
 - nicht zulässig sind Lagerplätze, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ansässigen Gewerbebetriebes stehen.
- 1.22 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.23 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Jedoch dürfen pro Gewerbegrundstück max. 2 Wohnungen erstellt werden.
- 1.24 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.31 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen mit folgender Einschränkung:
 - a) Die Gewerbebetriebe und gewerblichen Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören
 - b) nicht zulässig sind Lagerplätze, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ansässigen Gewerbebetriebes stehen.

1.32 Die nach § 8 Abs.2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.33 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Jedoch dürfen pro Gewerbegrundstück max. 2 Wohnungen erstellt werden.

1.34 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Ermittlung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 BauNVO.

2.2 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

2.21 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.22 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

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

entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a₁ = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) entsprechend der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig

a₂ = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) geschlossene Bauweise innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO).

entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis maximal 1,0 m zugelassen werden.

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

Die im Lageplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörperichtung/Firstrichtung) ist einzuhalten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb.

6.1 Die max. Höhe der baulichen Anlagen (H max) wird bei Flachdächern wie folgt festgelegt:

- a) Festlegung OK Dach als absolute Höhe bezogen auf Normal Null (NN)
- b) Festlegung OK Dach gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche

6.2 Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird bei Satteldächern wie folgt festgelegt:

- a) Festlegung der max. Traufhöhe (THmax) gemessen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- b) Festlegung der max. Firsthöhe (FHmax) gemessen zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Oberkante Dachfirst (Sparren).

6.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Baugenehmigungsvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen. Erdauffüllungen und -abgrabungen zur Anhebung bzw. Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Gestaltung der Freiflächen sind ohne Zustimmung der Baurechtsbehörde unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe kann zur Anordnung einer Attika und zur Herstellung einer Dachbegrünung um max. 0,60 m überschritten werden.

Ausnahmsweise können die Höhenbegrenzungen für notwendige technische Einrichtungen (u.a. Treppenanlagen, Maschinenräume, Be- und Entlüftungsanlagen) um max. 3,50 m überschritten werden.

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

Das im Lageplan ausgewiesene Leitungsrecht dient der Sicherung der Stromversorgung.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gebiet gekennzeichnet, in dem die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der Vornorm DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden. Bei der Bebauung sind deshalb besondere passive bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in Aufenthaltsräumen der gebietsbezogene Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist.

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

9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Flächen für Einzelbäume sind mit Spitzahorn oder Platanen zu bepflanzen. Für die Bäume sind mind. 3 x 3 m große offene Baumpflanzquartiere auszubilden.

Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

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

Die so ausgewiesene Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und ergänzend zu den besonders festgelegten Einzelbäumen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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 Aufschüttung und Abgrabung zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Die Eigentümer der Grundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen 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 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung

Die Außenflächen dürfen nicht in grellen Farben sowie in stark reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

Mind. 25 % der Gebäudeaußenfassaden (ohne Fensterflächen) sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

1.2 Dachform

siehe Planeinschrieb.

Flachdächer sind zu begrünen.

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

2. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur für die örtlich angebotenen Leistungen angebracht werden.

3. Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.

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

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

5. Lagerplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Lagerplätze, sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit dem ansässigen Gewerbe zulässig und sind gegen Einsicht von den öffentlichen Erschließungsstraßen abzuschirmen.

III. Hinweis

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kann mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden. diese unterliegen dem Schutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz und sind im Falle der Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).
2. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 74 Abs. 2 LBO behandelt.

Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen gem.
Gemeinderatsbeschluß vom 30.03.1993:

II.2 Werbeanlagen

Ausnahmsweise können Werbeanlagen als Pylon,
Säule o. ä. außerhalb der überbaubaren Grund-
stücksfläche zugelassen werden, sofern städte-
bauliche oder verkehrstechnische Gründe nicht
entgegenstehen.

I.11 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1)
Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, einschließlich
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind
allgemein zugelassen unter der Voraussetzung,
daß eine GRZ von 0,8 eingehalten wird.

Ausnahmsweise kann für die Anlegung unter-
irdischer Garagen eine Überschreitung der
GRZ zugelassen werden, wenn als Ausgleich
eine intensive Begrünung erfolgt (§ 19 Abs. 4
BauNVO).



ANGEZEIGT



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART**

20. SEP. 1993

Handwritten signature