

BEBAUUNGSPLAN ORTSKERNSANIERUNG WARMBRONN TEIL 2 M 1:500

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt

Auslegung bekanntgemacht

Als Satzung gemäß § 10 BBauG v. Gemeinderat beschlossen

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Mit Erlaß

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht

Inkrafttreten

vom 11.7. bis 11.8.83

am 1.7.83

am 12.10.83

vom Reg. Präs. Stuttgart

vom 24.2.84 Nr. 13.2210 06 02
Leonberg

vom bis

am 30.3.1984

am 30.3.1984



Leonberg, den 2.4.84.

Stummvoll

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) v. 6.7.1979 (BGBl I S.949)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 15.9.1977 (BGBl I S.1757)

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) v. 30.7.1981 (BGBl I S.833)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 20.6.1972 (Ges. Bl S.352)

Das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 18.8.76 (BGBl I S.3341)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 11.5.1983

Gefertigt:

Aufgestellt: Stadt Leonberg

Dezernat III

Dr. Hassler

Bürgermeister

BURO FÜR STADTEBAU
UND OBJEKTPLANUNG

Meile+Zoll

FREIE ARCHITEKTEN
DIPLOM-INGENIEURE
INGENIEURE (GRAD.)

KATHARINENSTR. 16
7300 ESSLINGEN
TEL. 0711-313618-312055

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)



BESONDERE WOHNGBIETE (§ 4a BauNVO)
mit Gebietsnummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

0,7

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,25

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 7 (4) BauNVO)

III (II+D)

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

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BBauG)

o

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



nur Hausgruppen zulässig



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)



Baulinie (§ 23 (3) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN HÖHENLAGE UND
ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 11 BBauG)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
befahrbarer Wohnweg



Fußgängerbereich

-  Einfahrt
-  Einfahrtsbereich
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

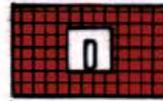
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

-  Firstrichtung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25 BBauG)

-  Pflanzbindung,
Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BBauG)
-  Pflanzgebot
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BBauG)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTGESTALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (§ 5 (5+6), § 9(6), § 39h(1) BBauG)

-  Gebäude und sonstige Anlagen, die erhalten werden sollen (§ 10(1) StBauFG)
-  Gebäude, die erhalten werden sollen
Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5(6), § 9(6) BBauG)
-  Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 10(1) StBauFG)
-  Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen
(~~§ 39d BBauG~~) (§ 10 (1) St BauFG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

-  Garagen / Stellplätze
-  Flächen, welche von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10, § 9 (6) BBauG)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Bauliche Nutzung

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

1.11 Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO

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

Ausnahmen:

Im Einzelfall können im WB 1 und WB 2 Abweichungen von der zugelassenen Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 (1o) BauNVO).

1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage
(§ 16 (3) + § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

Ausnahmen:

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

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Als abweichende Bauweise werden festgesetzt:

- a 1 abweichende Bauweise, d.h. geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- a 2 offene Bauweise. Es wird Grenzbebauung auf der Grenze zwischen den Flurstücken 44/1 und 45/1 festgesetzt,
- a 3 für die ausgewiesenen Garagen mit Satteldächern entlang des befahrbaren Wohnwegs wird Grenzbebauung zugelassen. Es ist eine Garagenhöhe bis zu 2,50 m, gemessen von festgelegter Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut zuzüglich einer Firsthöhe von 3 m über dem Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

entsprechend Festlegung im Lageplan.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze kann bis max. 0,50 m zugelassen werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baulinie kann bis max. 0,50 m zugelassen werden (§ 23 (1) BauNVO).

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

Bei geneigten Dächern ist die eingetragene Firstrichtung verbindlich.

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

5.1 Im WB 1 sind die Garagen im Hauptbaukörper (rückwärtiger Gebäudeteil) zu integrieren oder als flach gedeckte, eingeschossige Anbauten an der Gebäuderückseite auszuführen.

Die Anbauten sind mindestens 30 cm gegenüber dem Hauptbaukörper (Längsseite) zurückgesetzt auszuführen.

5.2 Im WB 3 sind Garagen nur an den festgesetzten Stellen zulässig oder innerhalb der festgelegten, überbaubaren Fläche im Baukörper zu integrieren.

6. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BBauG)

Die mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauernd zu erhalten.

7. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 (1) BBauG)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Strassenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Es gilt daher ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1 m breiter Grundstückstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

8. Abbruchgebot (§ 39 d BBauG)

Die nachfolgend aufgeführten baulichen Anlagen sind zu beseitigen:

Gebäude	Flst.Nr.	Gebäude	Flst.Nr.
Büsnauerstr. 9 a (Scheune)	47/3	Hauptstr. 1	46/1
Büsnauerstr. 5	47/1	rückwärtige Schuppen:	46,45/2
Büsnauerstr. 7	47/2		44/1, 47/3
Büsnauerstr. 3a (Scheune)	46/2		

(siehe auch Kennzeichnung im Bebauungsplan)

9a Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG i.V.m. § 10 (1) StBauFG)

Gemäß § 39 h Abs. 1 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.

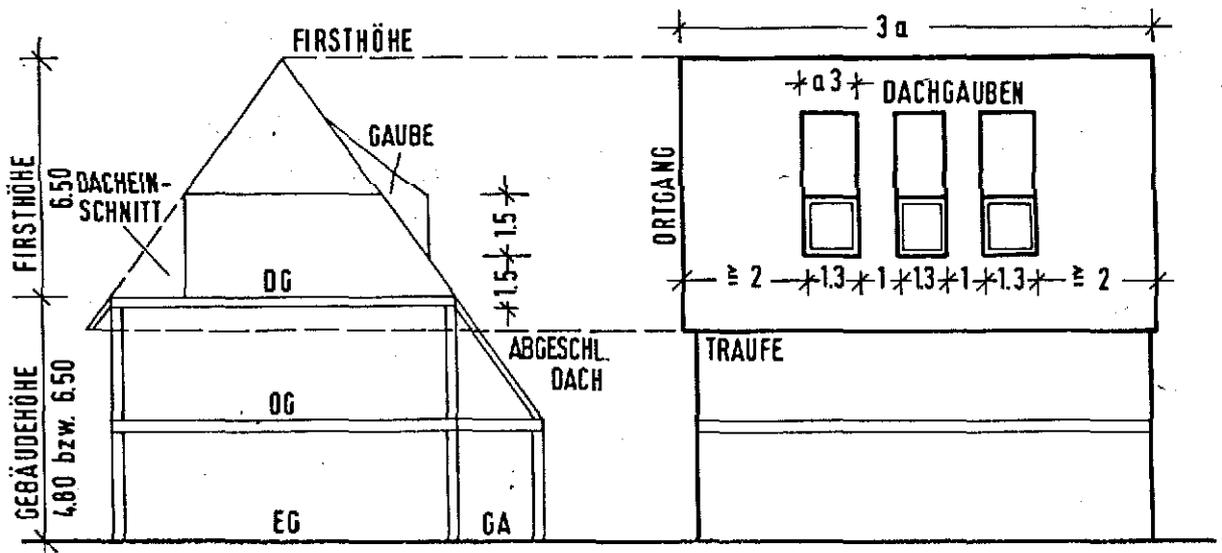
Gemäß § 39 Abs. 1 gilt diese Regelung für den gesamten Planbereich.

9b Insbesondere sind die nachfolgend aufgeführten baulichen Anlagen im Sinne von § 10 (1) StBauFG zu erhalten:

Gebäude	Flst.Nr.	Gebäude	Flst.Nr.
Büsnauerstr. 3	46/2	Hauptstr. 10	43/1
Hauptstr. 2	45/2	Hauptstr. 12	43/2
Hauptstr. 6	44	Hauptstr. 14	40
Hauptstr. 8	43/3	Hauptstr. 16	39/1

(siehe auch Kennzeichnung im Bebauungsplan).

Ausnahmsweise kann ein Abbruch zugelassen werden, wenn durch bauliche Mängel eine Erhaltung wirtschaftlich unzumutbar ist und gewährleistet ist, daß der Wiederaufbau in der bisherigen Form erfolgt.



3. Äussere Gestaltung (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Bauliche Anlagen

Die Fassaden müssen so ausgebildet sein, daß sie als geschlossene Einheiten erscheinen.

Es sind nur Fensteröffnungen mit senkrecht stehenden Formaten zulässig (Angleichung nach Art und Größe an bestehende Fenster im Ortskern).

Verkleidung der baulichen Anlagen mit Asbestzement - Aluminium - Kunststoff - oder ähnlichen Platten ist unzulässig.

Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

Die Farbgebung ist in gebrochenen Weißtönen (Erdfarben) auszuführen.

Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsanteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportion einheitlich zu behandeln (auf den Farbleitplan wird hingewiesen).

Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Im WB 1 sind keine Einfriedungen zur Hauptstrasse bzw. Büsnauerstr. hin sowie keine parallelen Abgrenzungen der Hofräume zulässig.

- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WB 2 und WB 3 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als heckenartige Bepflanzung in Verbindung mit einem innenliegenden Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

5. Antennen (§ 111, Abs.1, Nr. 3 LBO)

Mehr als 1 Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

6. Freileitungen (§ 111, Abs. 1, Nr. 4 LBO)

Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

7. Werbeanlagen (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Sie sind als Einzelbuchstaben in Größe, Farbe und Form auf das jeweilige Gebäude abzustimmen.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)

1. Die gesamte Fläche innerhalb der Grenze des Sanierungsgebietes unterliegt den besonderen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes auf Grund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 17.12.1975.

2. Kulturdenkmale allgemeiner Bedeutung i.S.v. § 2 i.V.m. § 8 DSchG

<u>Strasse/Haus Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Objekt</u>
Hauptstr. 10	43/1	Verputztes Fachwerkhaus
Hauptstr. 14	40	Verputztes Fachwerkhaus