Bebauungsplan
„Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21" M. 1:200

Bezugsplan: Ortsbauplan Leonberg vom 1.11.1927, gen. 2.5.1928

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 18.8.83 bis 19.9.83

Auslegung bekanntgemacht am 23.7.83

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 21.9.83

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 20.2.84. Nr. 13-2210-02.01-Leonberg

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 23.3.84

Inkraftgetreten am 23.3.84

Leonberg, den 2.4.84

Stadt 6 Leonberg

Stumvoll

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. 1979 (BGBl I S. 949)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1979 (BGBl I S. 1757)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) v. 30.7.1981 (BGBl I S. 833)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352)
Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 11.7.1983

Gefertigt:

Buro Ludmann
freier Architekt
7250 Leonberg

Aufgestellt:

Dezernat III

Dr. Hassler
Bürgermeister

Zeichenerklärung

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

WB_1	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) mit Gebietsnummer

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

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
IV(III+ID)	Zahl der Vollgeschosse, bestehend aus 3 Vollgeschossen und 1 anrechenbarem Dachgeschoß (§ 18 BauNVO und § 2 (4,7 u. 8) LBO)
0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(2,5)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
FH max	maximale Firsthöhe über angrenzendes Straßenniveau "Im Zwinger"
SD	Satteldach

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

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

a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

	Gebäudestellung, Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Straßenverkehrsfläche, bestehende Straßenhöhe, Bezugshöhe NN - Neues System



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrt



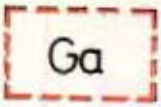
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

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



Umgrenzung von Flächen für Garagen

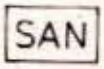


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Nachrichtliche Darstellungen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BBauG)

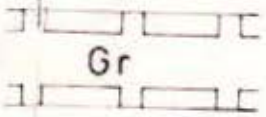


Sanierungsgebiete (§ 10 (1 u. 2) StBauFG)



Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (§ 39 d BBauG)
Kennzeichnung nach § 10 StBauFG

Sonstige Planzeichen



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



Überdachung von Verkehrsflächen und mit Gehrechten belasteten Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)



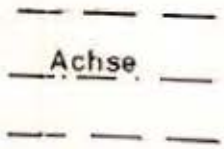
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Zahl, der Vollgeschosse und der Firsthöhen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Firstrichtung



Lage der geplanten Parkkaverne (unterirdisch)

GENEHMIGT

Regierungspräsidium Stuttgart

REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART

20. FEB. 1984

Textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Besonderes Wohngebiet (WB nach § 4 a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

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

3. Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 - 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).

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).

Bei der Neubebauung wird zur Gliederung der Baukörper nach max. 13 m Gebäudelänge ein Gebäuderücksprung, bzw. eine Gebäudenut in einer Breite von mind. 0,30 m und einer jeweiligen Tiefe von 0,30 bis 0,50 m vorgeschrieben.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan.

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 max. 30 cm je Geschoß vortretend zulässig.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

a) Überschreitung der Baulinie bis 1 m auf eine Breite bis 3 m ab dem 1. Obergeschoß für Erker.

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

c) Unterschreitung der Baulinie bis 0,50 m zur Gebäudegliederung nach Ziff. I.2

5.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Im Einzelfall ist eine geschoßweise Verstaffelung der Obergeschosse über die gesamte Hausbreite um max. 30 cm je Geschoß vortretend zulässig.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

a) Überschreitung der Baugrenze bis 1 m auf eine Breite bis 3 m ab dem 1. Obergeschoß für Erker.

b) Überschreitung der Baugrenze bis 0,50 m für untergeordnete Bauteile.

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.

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

Die Einhaltung der im Lageplan eingetragenen Firstrichtung ist zwingend vorgeschrieben.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)
(§ 12 (6) Bau NVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig.× Ausnahmsweise können Stellplätze zu Bereitschafts-, Andienungs- und ähnlichen Zwecken zugelassen werden.× Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig

Hinweis: Die notwendigen Stellplätze sind in der Regel in der Parkkaverne nachzuweisen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Hintere Straße" dient als Fußgängerbereich; Fahrverkehr ist nur für Anlieger und Anlieferer zulässig.
Die ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Im Zwinger" dient als Fußgängerbereich; Fahrverkehr ist nur für Anlieferer zulässig.
Die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellte Überdachung dient dem Witterungsschutz.

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

Die ausgewiesenen Gehrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit. Die lichte Höhe muß mindestens 2,70 m betragen.

10. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

Der mit einer Pflanzbindung festgesetzte Baum ist dauernd zu erhalten.

11. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG)

In den Gebieten WB 1, WB 2, WB 3 kann gemäß § 39 h (1) BBauG 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.

*1) 12. Abbruchgebot (§ 39 d BBauG)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und nachfolgend aufgeführten baulichen Anlagen sind zu beseitigen:

Gebäude	Flst.	
Grabenstraße 1	118/2	2 Gebäudeanbauten
Im Zwinger 2/1		Schuppen

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 und § 9 (5) BBauG)

Die Gebiete WB 4, 7, 8 und 9 wurden als Flächen gekennzeichnet, in denen die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der Vornorm DIN 18005 durch Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden.
Bei der Bebauung in diesen Gebieten sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen eine um mind.10 dB(A) betragende Lärmminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist.

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

1. Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)

1.1 Dachform

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone
Ausnahmsweise können Satteldächer abgewalmt bzw. mit Krüppelwalm versehen, zugelassen werden.

1.2 Dachneigung

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

1.3 Dachdeckung

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

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur als Schleppgauben zulässig. Die Breite der Gauben eines Dachgeschosses darf max. 1/3, bei mehreren Dachgeschossen max. 60 % der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche darf max. 1,40 m betragen.
Soweit die Gauben vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Graf-Ulrich-Straße, Graf-Eberhard-Straße, Hintere Straße, Grabenstraße 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 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.

1.5 Dachfenster

Liegende Dachfenster sind, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Graf-Ulrich-Straße, Graf-Eberhard-Straße, Hintere Straße, Grabenstraße aus sichtbar sind, in einer Größe von max. 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.

1.6 Dachtraufen und Dachüberstände

Die Traufen sind als Gesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden.
Dachüberstände:

- am Ortgang mind. 0,20 m
- an der Traufe mind. 0,40 m

Bei nebeneinanderstehenden, giebelständigen Häusern sind Ausnahmen zulässig.

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. Sie sind horizontal zu gliedern nach Erdgeschoßzone (Sockelgeschoß, Arkaden), Obergeschosse und Giebel- bzw. Dachfläche.

2.1.2 Markisen und Vordächer

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

2.1.3 Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind an den Straßenseiten nicht zulässig.

2.1.4 Es sind nur stehende Rechtecke als Fensterformate zulässig.

2.1.5 Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Aufgesetzte Rolläden und Aussenjalousien sind unzulässig.

2.1.6 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, glasierter Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine ist unzulässig.

2.1.7 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.

2.1.8 Energiegewinnungsanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind auf Dächern und Fassaden nur zulässig, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Graf-Ulrich-Straße, Graf-Eberhard-Straße, Hintere Straße, Grabenstraße nicht sichtbar sind.

2.2 Gebäudehöhen

Entsprechend Planeinschrieb - FH

Die angegebenen Gebäudehöhen (Firsthöhen) beziehen sich auf den angrenzenden Straßenraum (Straßenniveau). Grenzt ein Gebäude an mehrere Straßen, so ist für die Bestimmung der Gebäudehöhe der Straßenraum "Im Zwinger" maßgebend.

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

3.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

3.4 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 max. 40 cm Höhe oder angeleuchtete und handwerklich gestaltete Schilder, die senkrecht zur Fassade hängen (Ausleger).

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

4. Antennen (§ 111 (1)3LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

5. Freileitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

6. Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

6.1 Entlang der "Hinteren Straße" sind Einfriedigungen mit Mauern in gleichem Material des Hauptgebäudes oder in Naturstein bis zu einer Höhe von 1,00 m über angrenzendem Straßenniveau zulässig.

6.2 Entlang der Straße "Im Zwinger" sind Einfriedigungen mit Mauern in Naturstein in einer Höhe von 1,oo m bis 2,00 m über angrenzendem Straßenniveau zu erstellen. Werden Gebäude auf der Grundstücksgrenze zum Straßenraum "Im Zwinger" oder bis zu einem Abstand von max. 2,oo m zur Grundstücksgrenze zum Straßenraum "Im Zwinger" errichtet, ist eine Einfriedigung nicht erforderlich; die nicht eingefriedigten privaten Flächen sind in gleicher Weise wie der angrenzende Straßenraum herzustellen.

*1) 7. Abstandsflächen (§ 111 (1) Nr. 7 LBO-Entwurf 1983)

Im gesamten Geltungsbereich sind geringere, als die im § 7 Abs. 4 u. 5 LBO-Entwurf vom 4.Juli 1983 vorgeschriebenen Maße zulässig (z.B. Traufgassen).

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

1. Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz (§ 2 in Verbindung mit § 8 DSchG).

Grabenstraße1
Grabenstraße 17
Graf-Eberhard-Straße 4
Graf-Ulrich-Straße 2
Hintere Straße 6, 8 (Stadtmauer)
Hintere Straße 20
Marktplatz 2
Marktplatz 6
Marktplatz 10
Marktplatz 16
Marktplatz 18
Marktplatz 20
Marktplatz 22
Marktplatz 24
Marktplatz 26
Marktplatz 28
Marktplatz 30
Im Zwinger 2

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gekennzeichnet und unterliegt den besonderen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27. 09.1978 und der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart mit Erlaß vom 21. 02. 1979 Az.Nr. 13-2233 - Leonberg, inkraftgetreten am 09.03.1979.

3. Im Bebauungsplan ist die unterirdische Lage der Parkkaverne zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nachrichtlich dargestellt entsprechend dem Planfeststellungsbeschluß vom 28. 02. 1983 durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Ausnahmen und Auflagen

gemäß Erlaß des Reg. Präs. Stuttgart v. 20. 2. 1964 Nr. 13-2210-02-01-Leonberg

*1) **Ausnahmen**

Die textlichen Festsetzungen Nr. I / 12 „Abbruchgebot" und Nr. II / 7 „Abstandsflächen" sind von der Genehmigung ausgenommen.

2) **Auflagen**

Nachfolgend aufgeführte Gebäude sind bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise zu beseitigen und werden gem. § 10 St Bau FG gekennzeichnet (im Lageplan gekreuzt)

Im Zwinger 6 tlw.
Graf-Ulrich-Straße 6 tlw.
Grabenstraße 9 tlw.
Grabenstraße 11 tlw.
Im Zwinger 8
Graf-Ulrich-Straße 6a
Geb. Flst. 111/1
Grabenstraße 1 tlw.
Im Zwinger 2/1

Den Ausnahmen und Auflagen hat der Gemeinderat am 14.4.1984 zugestimmt.