

Planstraße 2	22/1	Backhaus
Planstraße 9	21	Verputztes Fachwerkhäus
Planstraße 27 u. 27/1	24/1 u. 27/1	Verputztes Fachwerkhäus, Ostgiebel freiliegend mit verblattetem Fachwerk, 16. Jh. mit Fachwerkscheuer

Stadt Leonberg

Planber. 06.02-5

# BEBAUUNGSPLAN ORTSKERNSANIERUNG WARMBRONN TEIL 1

## M 1:500

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt	vom 22.1.79 bis 22.2.79
Auslegung bekanntgemacht	am 12.1.79
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen	am 2.5.79
Genehmigt gem. § 11 BBauG	vom 3.1.1980 R.P.
Mit Erlaß	vom 3.1.1980 Nr. 13-2210-0602 Leonberg
Ausgelegt gem. § 12 BBauG	vom ..... bis .....
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht	am 25.1.1980
Inkrafttreten	am 25.1.1980

Leonberg, den 28.1.1980  
gez. Stumvoll

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:  
 Das Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18.8.1976 (BGBl I S 2256)  
 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.1977 (BGBl I S 1757)  
 Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) v. 19.1.1965 (BGBl I S 21)  
 Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 20.6.1972 (Ges. Bl. 5352)  
 sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen u. Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 12. Dezember 1978

\* 1- Ziff. 4.1 ergänzt  
Leonberg,  
den 30.3.79

Gefertigt:  
Büro für Städtebau  
und Objektplanung  
Meile + Zoll  
7300 Esslingen

Aufgestellt:  
Dezernat III  
  
Abraham  
Bürgermeister

*Karche*

# ZEICHENERKLÄRUNG

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

**WA<sub>1</sub>**

Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO )  
mit Gebietsnummer

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

**II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) ( § 17 (4) BauNVO )

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

<b>0,25</b>	Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO )	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenz.	Geschoßflächenz.
<b>0,7</b>	Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO )	Bauweise	Dachform

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) 2 BBauG )

DN = Dachneigung  
GH = Gebäudehöhe

**O** offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO )



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

**a** abweichende Bauweise ( § 22 (4) BauNVO )  
(siehe Textteil Ziff. I, 2)

Baugrenze ( § 23 (3) BauNVO )

Baulinie ( § 23 (2) BauNVO )

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



Gemeinbedarfsfläche  
Kirche, Pfarrhaus, Rathaus (siehe Planeinschrieb)

Öffentliche Verkehrsflächen sowie deren Höhenlage und

Anschluß der Grundstücke ( § 9 (1) 11 BBauG )



Verkehrsfläche  
Richtlinie für die Aufteilung der Verkehrsfläche



Zufahrtsverbot (Ein- und Ausfahrt)



Öffentliche Parkflächen

**VB** Höhenlage der Verkehrsflächen,  
**419,20** VB = Visierbruch, Bezugshöhe NN, neues System

Flächen für Versorgungsanlagen ( § 9 (1) 12 BBauG )



Umformerstation

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

← → Firstrichtung

## Flächen für Garagen ( § 9 (1) 4 BBauG )

**Ga**

Garagen

## Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( § 9 (1) 25 b BBauG )

**pfb**

Pflanzbindung

Erhaltung von Einzelbäumen

## Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

 Umgrenzung des Sanierungsgebietes ( § 10 (1) StBauFG )

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ( § 16 (5) BauNVO )

 Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die erhalten werden sollen ( ~~§ 39 h BBauG i.V.m. § 10(1) StBauFG~~ ).

 Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen ( ~~§ 39 d BBauG i.V.m. § 10 (1 u. 2) StBauFG~~ ).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 BBauG )

### 1. Bauliche Nutzung

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

##### 1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

#### Ausnahmen:

Im Einzelfall können Abweichungen von der zugelassenen Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen ( § 17 (10) 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 Geschossflächenzahl nicht überschritten wird ( § 17 (5) BauNVO ).

2. Bauweise ( § 22 BauNVO )

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Als abweichende Bauweisen werden festgesetzt:

- a 1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Es wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 34 Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zugelassen.  
Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 33 und 28/5 sind mit 3 m Grenzabstand von der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- a 2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Es wird Grenzbebauung auf der Grenze zwischen den Flurstücken 35/2 und 36 festgesetzt.
- a 3 Für die ausgewiesenen Garagen mit Satteldächern entlang des Feldweges Flst.Nr. 1 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 WA 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 WA 2 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 (pfb) 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 2 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

8. Abbruchgebot ( ~~§ 39 d BBauG~~ ) ( § 10 (1) St Bau FG )

Die nachfolgend aufgeführten baulichen Anlagen sind zu beseitigen:

Gebäude	Flst.Nr.	Gebäude	Flst.Nr.
Hauptstr. 48	20	Schuppen	23/2
Planstraße 13 (Schuppen)	21/3	Bei der Wette 27 Schuppen	23/5
Planstraße 15	21/4	rückwärtige )	30/3, 32, 33,
Planstraße 17	21/5	Schuppen )	35/1, 35/2,
		)	36, 38

( Siehe auch Kennzeichnung im Bebauungsplan )

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

Insbesondere sind die ~~Die nachfolgend aufgeführten baulichen Anlagen sind~~ im Sinne von ~~§ 39 h, Abs. 3, Nr. 1~~ zu erhalten: ←  
§ 10 (1) St Bau FG

Gebäude	Flst.Nr.	Gebäude	Flst.Nr.
Hauptstraße 18	39	Hauptstraße 44	16
Hauptstraße 22 )	36	Hauptstraße 46	22
einschl. Nebengeb. )		(Kirche)	
innerhalb d. über- )		Hauptstraße 48 a )	
baubaren Fläche )		Nebengebäude )	20
Hauptstraße 24	35/4	innerhalb der )	
Hauptstraße 26	35/5	überbaub. Fläche )	
Hauptstraße 28	34	Planstraße 1	20/3
Hauptstraße 30	28/1	Planstraße 9	21
Hauptstraße 32	28/2	Planstraße 19	21/6
Hauptstraße 34	30/2	Planstraße 21	23/1
Hauptstraße 38	30/1	Planstraße 23	23/2
Hauptstraße 40	30	Planstraße 27	24/1
Hauptstraße 42	26	Planstraße 2 )	22/1
		Backhaus )	

(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.

zu Ziff. 9 - Auf Grund des Genehmigungserlasses des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 3. 1. 1980 Az.: 13-2210-06.02 Leonberg wird Ziff. 9 wie folgt ergänzt:

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 h Abs. 1 gilt diese Regelung für den gesamten Planbereich.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform:

Es sind nur Satteldächer zulässig, das gilt auch für die festgesetzten Garagenflächen entlang des Feldwegs Flst.Nr. 1 (siehe Planeinschrieb).

Ausnahmsweise können Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen werden.

1.2 Dachneigung:

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone

Die Garagendächer entlang des Feldwegs Flst.Nr. 1 sind mit einer Dachneigung von ca. 45° auszuführen.

1.3 Dachdeckung:

Die Dachdeckung ist im gesamten Planbereich in naturroter, aufgerauhter Ziegeldeckung auszuführen. Das gilt auch für Garagen mit geneigten Dächern.

Die Eindeckung der Dachgaupen ist entsprechend der Dachdeckung des Baukörpers vorzunehmen. Dunkle Dachdeckungen sind unzulässig.

Die nicht begehbar ausgeführten Garagendächer im WA 1 (s. Ziff. I,5.1) sind zu bekiesen.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Balkone

Dachgaupen sind als Einzelgaupen (Schleppgaupen) mit einer max. Breite von 1,30 m und einer max. Höhe von 1,50 m (gemessen am Schnittpunkt Vorderkante/Dachkante) auszubilden. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 1,00 m betragen. Die Summe der Gaupenbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte und eingezogene Balkone (Loggien) sind nur im WA 2 zulässig. Sie dürfen nur auf der Hofseite (in Richtung Hauptstraße bzw. Planstraße- nicht in Richtung nördlicher Freibereich) ausgeführt werden und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Gaupen bzw. Dacheinschnitte vom Ortgang muß mind. 2,0 m, von der Traufe mindestens 1,50 m betragen.

Auskragende Balkone und liegende Dachfenster sind nicht zugelassen. Die Traufen sind als Kastengesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden.

Dachüberstände am Ortgang 15 - 25 cm  
Traufe 20 - 60 cm

(siehe Schemaschnitt)

2. Gebäudehöhen und Grenzabstände (§ 111, Abs. 1 Nr. 7 u. 8 LBO)

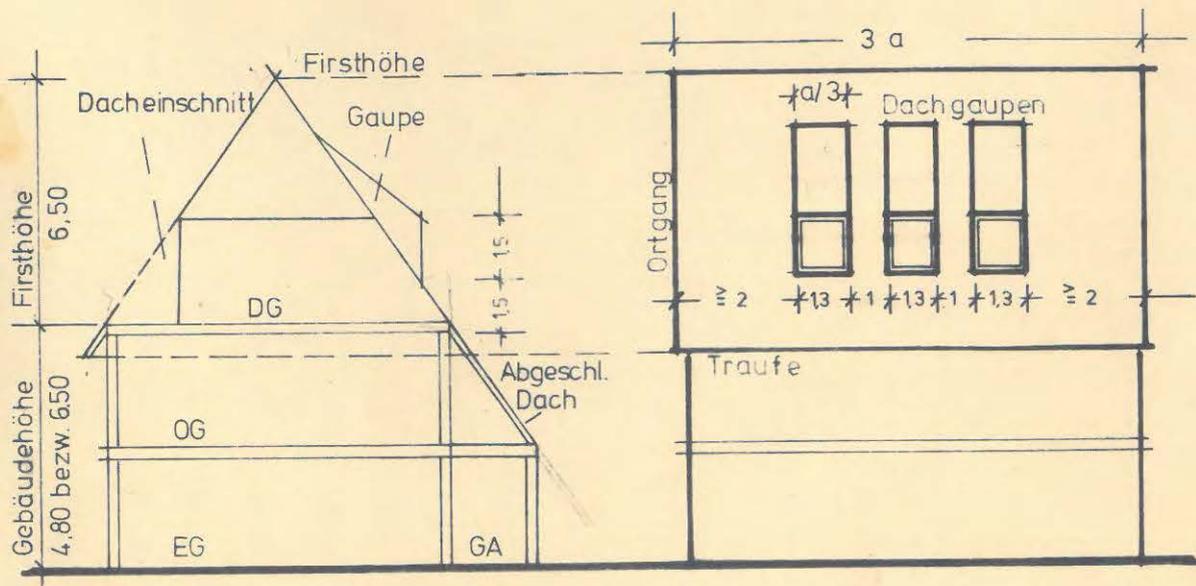
2.1 Die im Lageplan festgesetzten Gebäudehöhen gelten vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird mit max. 6,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) festgelegt. (siehe Schemaschnitt)

- 2.2 Ausnahmsweise können im WA2 an der Nordseite (zum Freibereich hin) abgeschleppte Dächer zugelassen werden zur Unterbringung integrierter Garagen und Überdachung von Eingangsbereichen unter der Bedingung, daß
- die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird.
  - der abgeschleppte Teil des Daches die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreitet.

SCHEMASCHNITT

M 1:200



### 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 Fenster mit senkrechter Gliederung 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. Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

- 4. Einfriedungen  
4.1 Einfriedigungen zur Hauptstraße hin, sowie keine parallelen Abgrenzungen der Hofräume zulässig.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Planstraße und zum Gässle hin sind die Einfriedigungen nur als Naturhecken oder Lattenzäune mit senkrechten Stäben zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen ist auf 1,20 m beschränkt.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als heckenartige Bepflanzung, evtl. in Verbindung mit einem innenliegenden Maschendrahtzaun, zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen 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 )  
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
- 7. Werbeanlagen ( § 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO )  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Sie sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen.

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 nach dem Denkmalschutzgesetz
- 2.1 Kulturdenkmale mit besonderer Bedeutung  
(eingetragenes Kulturdenkmal n. § 12 i.V.m. § 15 DSchG)  
Hauptstraße 46 Flst.Nr. 22 Ev. Pfarrkirche, Saalkirche 1784 v. Wilh. Friedr. Goetz, mit Kirchhofmauer.
- 2.2 Kulturdenkmale allgemeiner Bedeutung i.S.v. § 2 i.V.m. § 8 DSchG

<u>Straße / Haus Nr.</u>	<u>Flst.Nr.</u>	<u>Objekt</u>
Hauptstraße 18	39	Verputztes Fachwerkhaus mit Fachwerk-
Im Gässle 5	38	scheuer
(früher Hauptstr. 18a)		
Hauptstr. 22	36	Verputztes Fachwerkhaus
Hauptstr. 24	35/4	Verputztes Fachwerkhaus
Hauptstr. 28 u. 28 a	34	Verputztes Fachwerkhaus mit Fachwerk-
		scheuer
Hauptstr. 44	16	Ehem. Hirsauer Amtshaus, jetzt Pfarrhaus, verp. Fachwerkbau mit Pfarrgartenmauer, 16. Jh.
Hauptstraße 70	1178	Ehem. Friedhofstor, bez. 1788
Hauptstraße 2	22/1	Bäckhaus
Planstraße 9	21	Verputztes Fachwerkhaus
Planstraße 27 u. 27/1	24/1 u. 27/1	Verputztes Fachwerkhaus, Ostgiebel freiliegend mit verblattetem Fachwerk, 16. Jh. mit Fachwerkscheuer