

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 02.04-2

# Bebauungsplan

M. 1:500

## „GEWERBEGEBIET MÜHLSTRASSE“

### Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom ...10.10.1983....  
bis ...10.11.1983....  
Auslegung bekanntgemacht am ...30.9.1983....  
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ...22.2.1984....  
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom ...27.7.1984... Nr. 13-2210-02.04 Leonberg  
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am ...10.8.1984....  
Inkraftgetreten am ...10.8.1984....

Leonberg, den ...10.8.1984....  
gez. 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 15.9.1977 (BGBl I S. 175)  
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 8)  
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ge.Bl.S.352)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 15.9.83

Gefertigt:

Aufgestellt:  
Dezernat III

gez. Rohwer

gez. Dr. Hassler

Stadtplanungsabteilung

Dr. Hassler  
Bürgermeister

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEE

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

III

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

0,8

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl     |
| Bauweise         | Dachform               |

OK.max. = Gebäudekante maximal

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

Q

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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



Gebäudestellung, Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

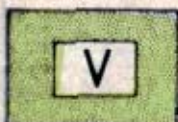


Fußgängerbereich



Parkplätze

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen



Grünfläche

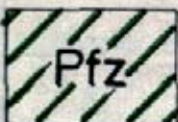
Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18, 20, 25 BBauG)



Fläche für die Forstwirtschaft  
(§ 9 (1) 18 BBauG)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 (1) 20 und § 9 (6) BBauG)



Flächen mit Pflanzzwang für Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 (a) BBauG)

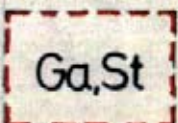


Pflanzzwang - Pflanzung von Einzelbäumen  
(§ 9 (1) 25 (a) BBauG)



Pflanzbindung - Erhaltung von Einzelbäumen  
(§ 9 (1) 25 (b) BBauG)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BBauG)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 (5) BauNVO)

# Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).

#### ~~1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO).~~

~~Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).~~

siehe Deckblatt

#### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO) in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO).

~~Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Sozial-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Betriebseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.~~

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BBauG und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

#### 2.1 Im Einzelfall kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

#### 2.2 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen und -flächen können der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden (§ 21a (2) BauNVO).

### 3. Bauweise

(§ 9 (1) BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

#### 3.1 Abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung (§ 22 (4) BauNVO).

#### 3.2 Bei Bebauung mit Doppelhäusern ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein höhen- und lagemäßiger Versatz der einzelnen Baukörper als Grenzbau zulässig. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Abstände der LBO einzuhalten.

# Änderung der textlichen Festsetzungen

## Deckblatt

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- a) Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben (Supermärkte, Fachmärkte etc), Speditionen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- b) Nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- c) Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

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

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Gewerbebetriebe i. S. v. § 8 Abs. 1 und 2 mit folgenden Einschränkungen zulässig:

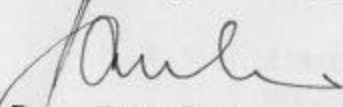
- a) Die Gewerbebetriebe und gewerblichen Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- b) Einzelhandelsbetriebe (Supermärkte, Fachmärkte etc.) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig
- c) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

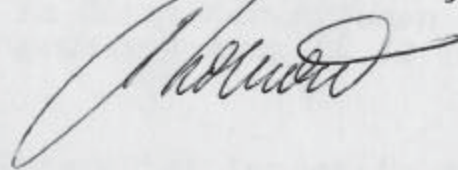
Ausgefertigt:

Leonberg, den 31.08.1994

  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

Leonberg, den 25.05./03.06.1994

Stadtplanungsabteilung



4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) BBauG und § 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze bis max. 1,00 m zugelassen werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) BBauG)

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist einzuhalten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,30 m überschreiten (bergseitig gemessen). 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.

7. Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) BBauG und § 22 BauNVO)

7.1 Stellplätze sind allgemein zulässig.

7.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den festgesetzten Stellen zulässig.

7.3 Die privaten Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 287 sind zugunsten der Grundstücke Flst. Nr. 224, 225, 226, 226/1, 226/2, 227 ausgewiesen.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - dienen ausschließlich dem Fußgängerverkehr.

9. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BBauG)

9.1 In der südlich des Müllergässles ausgewiesenen privaten Grünfläche ist auf jedem Grundstück mit einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> nur eine Gerätehütte bis max. 15 m<sup>3</sup> unbebauten Raum zulässig.

- 9.2 Die öffentliche Grünfläche im Steinbruchbereich ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft unter Verwendung standortgerechter Gehölze zu rekultivieren.

Hinweis: Der Rekultivierung ist der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Geiger vom 27.04.83 zugrunde zu legen.

10. Flächen für die Forstwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

Die Flächen für die Forstwirtschaft dienen ausschließlich der Forstwirtschaft.

11. Pflanzzwang und Pflanzbindung

(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

- 11.1 Pflanzzwang 1 (Pfz 1) (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG). Die mit dem Pflanzzwang 1 (Pfz 1) ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Pflanzzwang für Einzelbäume dient als Richtlinie, wobei die Einzelstandorte um bis zu 2,00 m von der Planzeichnung abweichen können. Es sind großkronige Bäume zu verwenden, wie z.B.:

- Bergahorn
- Linde
- Weißbuche
- Eiche
- Vogelbeere

Für Strauchpflanzungen können insbesondere verwendet werden:

- Hartriegel
- Weißdorn
- Haselnuß
- Hundsrose
- Schneeball

- 11.2 Pflanzzwang 2 (Pfz 2) (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG). Die mit Pflanzzwang 2 (Pfz 2) ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten Ufergehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Art der Bepflanzung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

- 11.3 Pflanzbindung zur Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG). Der mit einer Pflanzbindung ausgewiesene Baum ist zu verhalten bzw. zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 LBO)

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone.

- 1.1 Dachform 1 (DF 1).  
Zulässig sind nur Flachdächer. Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebs erfordert und wenn dies mit dem Landschaftsbild vereinbar ist (z. B. Sheddächer, Walmdächer).
- 1.2 Dachform 2 (DF 2).  
Zulässig sind nur Satteldächer - ausgenommen einhüftige oder versetzte - mit einer Dachneigung von 25° bis 35°. Die Firsthöhe ist auf max. 7,00 m über der Fußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses begrenzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.3 Garagen können sowohl mit Flachdach als auch mit Satteldach hergestellt werden. Gemeinschafts- und Sammelgaragen sind einheitlich entweder mit Flachdach oder mit Satteldach - Dachneigung 25° - herzustellen.
- 1.4 Als Dachdeckung sind <sup>rot-braune</sup> bei geneigten Dächern nur rot-braune Ziegel und Betondachsteine zulässig. Flachdächer sind mit Kiesschüttung auszuführen, zu bepflanzen oder in Materialien mit gedeckten Farbtönen herzustellen.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Keramik, Asbestzement, Kunststoffe und andere Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sind als Außenwandflächen unzulässig. Garagen dürfen nur in unverputztem Kalkstein hergestellt werden.

3. Gebäudehöhen

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine max. Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) von 6,00 m bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche einzuhalten.
- 3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist eine max. Gebäudeoberkante (OK) von 8,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche einzuhalten. Ausnahmsweise können größere Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn dies durch vom Flachdach abweichende Dachformen begründet ist.
- 3.3 Im Gewerbegebiet (GE) ist eine max. Gebäudeoberkante (OK) von 6,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche einzuhalten. Ausnahmsweise können größere Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn dies durch vom Flachdach abweichende Dachformen begründet ist.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstück sowie der Einfriedigungen

(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 50 % wasserdurchlässig auszubilden soweit sie nicht gärtnerisch gestaltet sind.
- 4.2 ~~Stellplätze und Stellplatz- und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Decken (z.B. Rasensteine, Schotterterrassen) ausgebildet werden.~~ entfällt
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den privaten Grünflächen sind entlang öffentlicher Grünflächen und freier Landschaft nur Holzzäune und verzinkte Drahtgeflechtzäune mit beidseitigen Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 4.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GGe) können über die in Ziff. 4.3 genannten Einfriedigungen hinaus Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 2,10 m mit beidseitigen Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite zugelassen werden.

5. Außenantennen

(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

6. Freileitungen

(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

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

7. Müllbehälter

(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Wohnungen abzusichern.

III. Hinweise

1. Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Geiger vom 27.04.1983 eingearbeitet.

2. Landschaftsschutzgebiet

Im Rahmen der Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist vorgesehen, Teilbereiche des Plangebietes in ein Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen.

3. Naturdenkmal

Im Bereich des Steinbruches ist die Ausweisung eines Naturdenkmales vorgesehen.

Hinweis:

\* Ergänzung durch Beschluß des Gemeinderates vom 22.02.1984

Unter III. Hinweise wurde laut RP vom 27.7.84 Punkt 3 redaktionell ergänzt.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor- ~~umstehende Ab-~~  
~~schrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift / Ausfertigung~~  
beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung  
der ~~des~~ *Geplante Planung*  
*Gewissenshaftung*  
(Bezeichnung des Schriftstückes)

Übereinstimmt  
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei .....  
..... (Behörde)

erteilt.  
Leonberg, den *31.5.1994*

Bürgermeisteramt  
im Auftrag

*Forst*

(Siegel)



9513

Maßstab 1 : 500