

Stadt Leonberg

Pl. Ber. 07.01-6/3

Bebauungsplan

M 1:500

Zwischen Haupt- und Leonberger Strasse Änderung und Erweiterung

Bezugspläne: „Zwischen Haupt- und Leonberger Straße“ - vom RP Stuttgart am 06.10.1976 genehmigt
und das „Deckblatt - Änderung im Bereich der Straße A“ - vom RP Stgt. am 16.03.1982 genehmigt

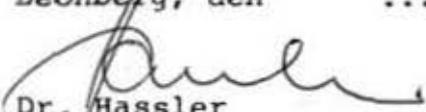
Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen	am	...06.05.1987.....
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen	am	...06.05.1987.....
Auslegung bekanntgemacht	am	...14.05.1987.....
Öffentlich ausgelegt	vom	...25.05.1987..... bis ...25.06.1987.....
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen	am	...23.09.1987.....
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regie- spräsidentium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-07.01 Leonberg	vom	...27.11.1987.....
Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	...10.12.1987.....

Ausgefertigt:

Leonberg, den

....23.09.1987.....


Dr. Hassler
Bürgermeister

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. 1763)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 3. 7. 1981 (BGBl I S. 833)
Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28. 11. 1983
Ge. Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

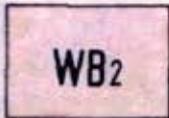
Leonberg, den 29.04.1987

Gefertigt:

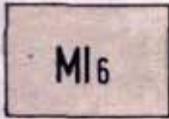

Stadtplanungsabteilung

Zeichenerklärung:

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



Besondere Wohngebiete mit Gebietsnummer
(§ 4a BauNVO)



Mischgebiete mit Gebietsnummer (§ 6 BauNVO)



Dorfgebiet (§ 5 BBauG)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, (2) BBauG)

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,0

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
	max./min. Traufhöhe
	max. Firsthöhe

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

0

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Q

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)



Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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



Festsetzung der Gebäude- und Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)



Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsfläche

P

Öffentliche Parkfläche

5x70

Sichtlinie



Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreieck

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

Trafostation

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

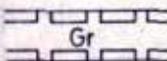
Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BBauG)



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

Denkmalschutz, nachrichtliche Darstellung (§ 9 (6) BBauG)Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
(eingetragenes Kulturdenkmal)Sonstige Festsetzungen

Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)



Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Art
und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(Firstrichtungen)

Geplante Stützmauer

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Darüberhinaus sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

1.2 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
In den besonderen Wohngebieten (WB) sind die nach § 4a (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
Im Dorfgebiet (MD) sind unter den nach § 5 (2) 1 BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe keine Betriebe zulässig, welche überwiegend Schweinezucht betreiben.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 16-21 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.1 Ausnahmen

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

2.1.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können gem. § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG als Ausnahme hinzugerechnet werden.

2.1.3 Bei der Ermittlung der Geschößfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).

2.1.4 Als Ausnahme kann in den Mischgebieten (MI) die zulässige Geschößfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch 25 % der zulässigen Geschößfläche nicht überschreiten (§ 21a (5) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 (2) und § 18 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

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

4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BBauG und § 16 (3) BauNVO)

Festlegung der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

Die zulässigen Höhenbegrenzungen beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche.

Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Baugenehmigungsunterlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen. Erdauf-füllungen und -abgrabungen zur Anhebung bzw. Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Gestaltung der Freiflächen sind ohne Zustimmung der Baurechts-behörde unzulässig.

5. Bauweise (§ 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

5.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO).

5.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
entsprechend Festlegung im Lageplan.

6.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis max. 0,50 m zugelassen werden.

6.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 1,0 m zugelassen werden.

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

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

8. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig.

9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung, von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahn freizuhalten.

Hochstämmige Einzelbäume können ausnahmsweise zugelassen werden.

10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
entsprechend Darstellung im Lageplan.

10.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen dienen dem Anliegerverkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich (Mischfläche).

Die Flächen sind durch unterschiedliche Beläge sowie durch Pflasterrinnen und Pflastergurte dorfgerecht zu gestalten und optisch zu gliedern.

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

Die ausgewiesenen Gehrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit.

12. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 BBauG)

12.1 An den durch Planzeichen ausgewiesenen Stellen sind hochstämmige einheimische Laubbäume neu anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12.2 Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Darüberhinaus sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bestehende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird hingewiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung:
entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

1.1.1 Dachform 1 (DF1):
Zulässig sind nur Satteldächer - jedoch keine versetzten oder einhüftigen - mit einer Dachneigung von 47° - 52°.

1.1.2 Dachform 2 (DF2):
Zulässig sind nur Satteldächer - jedoch keine versetzten oder einhüftigen - mit einer Dachneigung von 30° - 35°.

- 1.1.3 Dachform 3 (DF3):
Zulässig sind nur Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 15°.
- 1.2 Dachdeckung
In den Mischgebieten und in den besonderen Wohngebieten sind als Dacheindeckung nur naturrote bis rotbraune Ziegel zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten
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. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m, von der Traufe mind. 0,90 m und vom First mind. 1,50 m (jeweils in der Dachschräge gemessen) betragen. Dachflächen über Dachgauben müssen eine Neigung von mind. 25° aufweisen.
- 1.4 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Länge des Hauptdaches zulässig. Zwischen Ortgang und Dacheinschnitt oder zwischen zwei Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,0 m festgesetzt.
Die Brüstungen von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und aus gleichem Material wie die Dachfläche selbst auszuführen.
2. Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1 Bauliche Anlagen
Die Außenwände sind zu verputzen oder in Holzfachwerk auszuführen.
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, engobiierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine, sowie die Verkleidung mit Waschbeton und Schindeln ist unzulässig.

Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Glasbausteinen an Fassadenteilen, die vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind.

Zur farblichen Gestaltung der Fassaden sind nur mit Erdfarben gebrochene Weißtöne zulässig.

Fenster sind in Form stehender Rechteckformate auszubilden.
3. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 (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 m², 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 (§ 73 (1) 1, 2 LBO).
4. Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
5. Freileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)
Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

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

Alte Dorfstraße 25
Alte Dorfstraße 27.