

# Bebauungsplan

## „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“ M 1:500

Bezugspläne:        **Bebauungsplan „Ortskernsanierung Warmbronn Teil 2“**  
                             **Inkraftgetreten: 30.03.1984**  
                             **Bebauungsplan „Gartenstraße zwischen Magstadter Str.**  
                             **u. Rosengartenstr.“ Inkraftgetreten: 17.07.1997**

### Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>24.06.2008</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>24.06.2008</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>03.07.2008</u>
Öffentlich ausgelegt        vom <u>14.07.2008</u>	bis	<u>15.08.2008</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>18.11.2008</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>18.12.2008</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den	<u>19.11.2008</u>

Inge Horn  
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:  
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (G. Bl. S. 617)  
sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in  
der jeweils gültigen Fassung.

Leonberg, den  
Gefertigt: 20.05.2008

Aufgestellt:  
Stadtplanungsabteilung

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1-15 BauNVO)



Besondere Wohngebiete (§4a BauNVO)

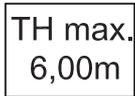
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16-21a BauNVO)



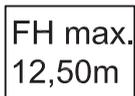
Grundflächenzahl (§19 BauNVO)



Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)



Traufhöhe als Höchstmaß (§16 BauNVO)



Firsthöhe als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)



Offene Bauweise

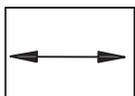


Baulinie



Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

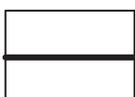


Firstrichtung

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen - Einteilung unverbindlich



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsgrünfläche i.S. von §127 Abs.2 Nr.4 BauGB

Geh- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



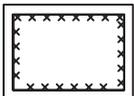
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§172 Abs.1 Nr.1 BauGB)



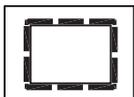
Gebäude und sonstige Anlagen, die erhalten werden sollen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen



Satteldach

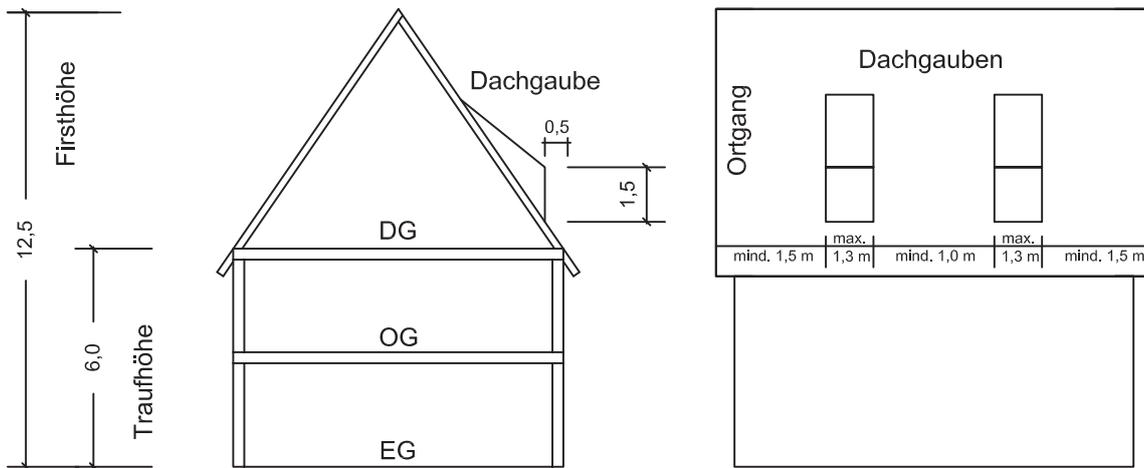


Dachneigung 50°-60°

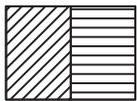
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe (TH) max. Firsthöhe (FH) max.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

# Schemazeichnung - unmaßstäblich



## Nachrichtliche Übernahmen



Bestehendes Haupt-/Nebengebäude



Flurstücksnummer



Abgrenzung Gehweg/Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Einteilung unverbindlich)

## **Stadt Leonberg**

### **Bebauungsplan 06.02-13 „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Kennzeichnungen
- C Hinweise zu planungsrechtlichen Festsetzungen

**Stand 20.05.2008**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1-15 BauNVO)

#### 1.1 Besondere Wohngebiete (WB) (§4a BauNVO)

Ausschluss gem. §1(5) u. (6) BauNVO:

Die nach §4a Abs.2 Nr.5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, ebenso die nach §4a Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) - siehe Eintrag Nutzungsschablone

#### 2.2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) - siehe Eintrag Nutzungsschablone

Ausnahmen: Im Einzelfall können Abweichungen von der zugelassenen Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§17 Abs.3 BauNVO).

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§16 u. §18 BauNVO) - siehe Eintrag Nutzungsschablone

##### a) Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgesetzt.

##### b) Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe ist als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

### 3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO) Offene Bauweise

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO) - entsprechend Darstellung in der Planzeichnung

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze kann bis

max. 0,50m zugelassen werden, ausgenommen hiervon ist die Baugrenze entlang der Bünsauer Strasse.

5. **Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
- Firstrichtung entsprechend Planeintrag bei geneigten Dächern
6. **Verkehrsgrünfläche (Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsflächen i.S. von §127 Abs.2 Nr.4 BauGB)**  
Die ausgewiesene Verkehrsgrünfläche ist Bestandteil der Verkehrsanlage. Die Verkehrsgrünfläche ist mit einheimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
7. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)**  
Die Garagen sind im Hauptbaukörper (rückwärtiger Gebäudeteil) zu integrieren oder als flach gedeckte, eingeschossige Anbauten an der Gebäuderückseite auszuführen.
8. **Geh- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**  
Im Bereich der Bünsauer Strasse wird für das vorspringende Baufenster im Obergeschoss (OG) eine lichte Höhe von mindestens 2,80m über der darunterliegenden Geländefläche mit eingetragenem Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.
9. **Erhaltung baulicher Anlagen (§172 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Gemäß §172 Abs.1 BauGB bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Diese Festsetzung bezieht sich auf den gesamten Planbereich und betrifft insbesondere:
  - Gebäude Bünsauer Str. 3
  - Gebäude Hauptstr. 2

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.

## **B. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 u. 6 BauGB)**

### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)**

Innerhalb des Plangebiets wird eine Teilfläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Auf betreffender Fläche befand sich eine Tankstelle sowie eine mechanische Werkstatt. Untergrundverunreinigungen sind nicht auszuschließen. Vor der Bebauung ist das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - anzuhören.

## C. Hinweise

### 1. **Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 Denkmalschutzgesetz).

### 2. **Grundwasser**

#### 2.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

#### 2.2 Sollte ein Bauvorhaben mehr als ein UG umfassen, ist zur Erkundung des Grundwasserflurabstandes ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

#### 2.3 Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### 3 **Bodenschutz / Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (siehe unter B. Kennzeichnungen). Sollten bei künftigen Bautätigkeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder wird in grundwasserführende Schichten eingegriffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

### 4. **Pflichten der Eigentümer (§126 Abs.1 BauGB)**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.



## **Stadt Leonberg**

### **Bebauungsplan 06.02-13 „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

- D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften
- E Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

**Stand 20.05.2008**

## **D. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 LBO )**

### **1. Äußere Gestaltung - Dachgestaltung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **1.1 Dachform**

Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen werden.

#### **1.2 Dachneigung:**

Hauptgebäude, Anbauten:	Satteldach, Dachneigung	50° - 60°
Garagen/Carports:	Flachdach/Pulldach, Dachneigung	0° - 10°

#### **1.3 Dachdeckung**

Die Dachdeckung ist im gesamten Planbereich in naturroter, aufgerauter Ziegeldeckung auszuführen. Die Eindeckung der Dachgauben ist entsprechend der Dachdeckung des Baukörpers vorzunehmen. Dunkle Dachdeckungen sind unzulässig. Die nicht begehbaren Garagendächer sowie Dächer von Carports sind extensiv zu begrünen.

#### **1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Balkone**

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schleppgauben) mit einer max. Breite von 1,30m und einer max. Höhe von 1,50m in der Ansicht (gemessen am Schnittpunkt Vorderkante/Dachhaut) auszubilden. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50m betragen, der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,00m betragen. Der Abstand des Anschnittes von der Hauptfassade muss mindestens 0,50m betragen. Die Summe der Gaubenbreiten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. (siehe Schemaschnitt)

Dacheinschnitte, eingezogene Balkone (Loggien) sowie auskragende Balkone sind nicht zugelassen. Die Traufen sind als Kastengesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden.

### **2. Äußere Gestaltung - Außenwandmaterialien (§74 Abs.1 Nr.1)**

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

Es sind nur Festeröffnungen mit senkrecht stehenden Formaten zulässig.

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.

### **3. Einfriedungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Einfriedungen zur Hauptstrasse bzw. Büsnauerstrasse hin sind nicht zulässig.

### **4. Antennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)**

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

**5. Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)**

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

**6. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

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

## **E. Hinweise**

**1. Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach §75 Abs.2 und 3 LBO behandelt.