

Stadt Leonberg

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

Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

**vom 20.05.2008 mit Ergänzung
vom 25.09.2008**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Informelle Planungen	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bestehende Bebauungspläne	4
3.3	Naturschutzrechtliche Restriktionen.....	4
4.	Planungskonzept.....	4
4.1	Verkehrliche Erschließung – Umgestaltung des Kreuzungsbereichs.....	4
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	5
5.5	Anschluss an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	6
5.6	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	6
5.7	Geh- und Leitungsrechte.....	6
5.8	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	6
5.9	Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	6
5.10	Kennzeichnungen	6
6.	Flächenbilanz	6
7.	Durchführung, Kosten und Realisierung.....	7
8.	Fachgutachten.....	7
8.1	Schalltechnische Beurteilung	7
8.2	Schadstoffe	9
9.	Örtliche Bauvorschriften	12
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
9.2	Einfriedungen	12
9.3	Antennen, Freileitungen, Werbeanlagen.....	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Situation an der Kreuzung Hauptstrasse, Büsnauer Strasse, Magstadter Strasse und Christian-Wagner-Strasse in Warmbronn ist geprägt durch eine mangelnde Übersichtlichkeit die in Zusammenspiel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen insbesondere zu den Stoßzeiten eine Gefahrenquelle darstellt. Durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs in einen Kreisverkehr mit Fußgängerüberwegen soll ein besserer Verkehrsfluss gewährleistet und die Sicherheit für alle Beteiligten erhöht werden.

Die Planung verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- Erhaltung des Ortsbildes, insbesondere des Straßencharakters an der Hauptstrasse
- Sicherung des Standortes für Wohnen
- Verbesserung der Erschließung

Zur Sicherung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, wodurch Teilbereiche des bestehenden „besonderen Wohngebietes“ zu Verkehrsfläche umgewidmet werden.

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

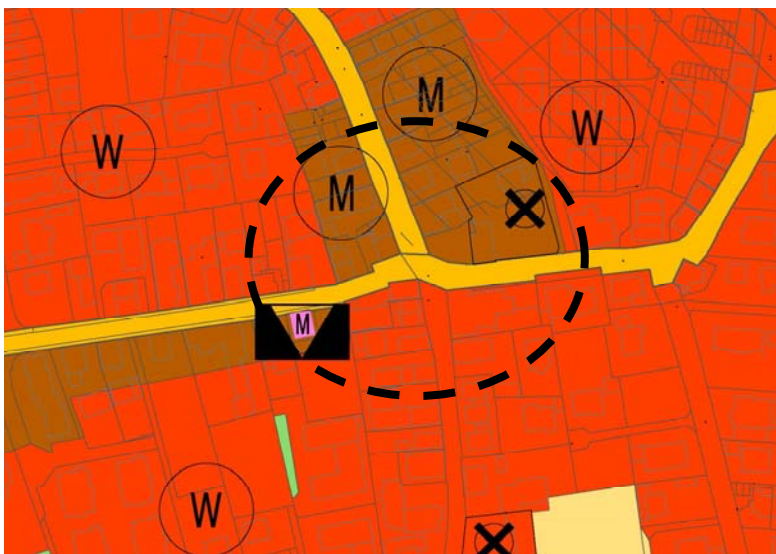
Das Plangebiet umfasst ca. 0,2 Hektar und befindet sich in der Ortsmitte Warmbronn an der Kreuzung Hauptstrasse, Büsnauer Strasse, Magstadter Strasse und Christian-Wagner-Strasse. Im Geltungsbereich (siehe Planzeichnung) befinden sich Teilflächen der genannten Strassen sowie die Flurstücke 46/1, 45/2 und Teilbereich 46/2.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Informelle Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ sowie „Hauptverkehrsstrasse“ ausgewiesen, angrenzend hieran (außerhalb des Plangebiets) befindet sich eine „Wohnbaufläche“. Darüber hinaus ist eine Altlastenfläche dargestellt, eine Beschreibung der Altlasten im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung kennt, ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“

3.2 Bestehende Bebauungspläne

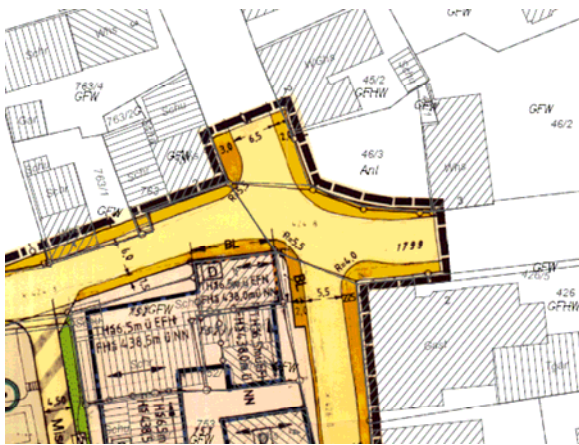
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne:

„Ortskernsanierung Warmbronn Teil 2“, Inkrafttreten am 30.03.1984.

Nutzungsart: Besondere Wohngebiete

„Gartenstraße zwischen Magstadter Str. u. Rosengartenstr.“, Inkrafttreten am 17.07.1997. Nutzungsart: Besondere Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete

Zur Sicherstellung der Planung ist es erforderlich, Teile der bestehenden besonderen Wohngebiete zu Verkehrsfläche umzuwidmen. Davon abgesehen entsprechen die getroffenen Festsetzungen in den oben aufgeführten Bebauungsplänen den städtebaulichen Zielvorstellungen und werden in ihren Grundzügen in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
„Gartenstraße zwischen Magstadter Str. u. Rosengartenstr.“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan:
„Ortskernsanierung Warmbronn Teil 2“

3.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart - Bad Cannstatt – Berg (Verordnung vom 11.06.2002). In der Außenzone bestehen keine Beschränkungen für bauliche und andere Eingriffe. Eine Grundwasserentnahme aus dem Oberen Muschelkalk ist verboten, für eine vorübergehende Entnahme bestehen Obergrenzen.

4. Planungskonzept

4.1 Verkehrliche Erschließung – Umgestaltung des Kreuzungsbereichs

Die bestehende Kreuzung soll zu einem Kreisverkehr mit ca. 17m Fahrbahndurchmesser umgestaltet werden. Die Planung sieht vor, dass die Fahrbahnränder mit Ausnahme des nordöstlichen Fahrbahnrandes in ihrer Lage weitgehend erhalten werden. Im Nordosten wird aufgrund der Kreisfahrbahn in das angrenzende Flurstück Nr. 46/3 eingegriffen.

Die bestehenden Gehwege werden weitgehend erhalten, der neu entstehende Gehweg im nordöstlichen Bereich erhält eine Breite von ca. 2m. Durch die Anlage von Fußgängerüberwegen bei allen Fahrbahnen wird die sichere Überquerung für Fußgänger gewährleistet. Die im Nordosten entstehende Restfläche wird als ansprechende Grünanlage mit Sitzmöglichkeit gestaltet.



Gestaltungsplan zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs

5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Entsprechend der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung wird begründet auf der bestehenden Prägung des Gebiets ein besonderes Wohngebiet festgesetzt, die vorrangige Nutzung ist dem Wohnen vorbehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die beiden straßenbildprägenden Gebäude Hauptstrasse 2 und Büsnauer Strasse 3 sollen in ihrer baulichen Struktur erhalten bzw. entsprechend dem umliegenden gebietstypischen Bestand (2-geschoßig, Steildach) eine Entwicklungsoption erhalten. Diese Ziele werden durch die getroffenen Festsetzungen für die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe sichergestellt. Die Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, die Festsetzungen für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurden an den heutigen Bestand angepasst.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an den Bestand wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die dargestellten Baufenster orientierten sich an den bestehenden Gebäuden und zeichnen diese nach, zur Sicherung der Baufluchten entlang der Hauptstrasse ist zu dieser hin eine Baulinie festgesetzt. Die Festsetzungen wurden bis auf die Darstellung des Baufensters Hauptstrasse 2 (wird wegen der Neuplanung verkleinert) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird die straßenbildprägende Darstellung der Gebäude mit Satteldach sichergestellt, die Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entsprechend dem Bestand ergänzt.

5.5 Anschluss an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zur Sicherstellung des Verkehrsflusses sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und an die neue Planung angepasst.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Garagen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Garagen nur an den rückwärtigen, von der Strasse abgewandten, Gebäudeteilen zulässig. Diese Festsetzung wurde entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.7 Geh- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des Fußweges in einer angemessenen Breite ist innerhalb des Baufensters bei Gebäude Büsnauer Str.3 im Erdgeschoss (EG) ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingetragen. In diesem Zusammenhang ist für das Baufenster im Obergeschoss (OG) eine lichte Höhe von 2,80m festgesetzt.

5.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist im Plangebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig. Durch diese Regelung sollen insbesondere die straßenbildprägenden Gebäude Hauptstrasse 2 und Büsnauer Strasse 3 erhalten werden. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.9 Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Grünordnung

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie aus stadtgestalterischen Gründen soll die neu entstehende Verkehrsgrünfläche mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Flach- bzw. Pultdächer von Garagen und Carports sind, soweit sie nicht begehbar sind, extensiv zu begrünen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist größtenteils versiegelt. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs befindet sich heute eine Grünfläche von ca. 0,02 Hektar mit einigen Bäumen und Sträuchern, die durch den Eingriff auf ca. 0,01 Hektar verringert wird. Die heutige Grünfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskernsanierung Warmbronn Teil 2“ als Baufläche dargestellt. Somit entfällt nach §1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

5.10 Kennzeichnungen

Innerhalb des Plangebiets ist eine Teilfläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Auf dieser Fläche befand sich eine Tankstelle sowie eine mechanische Werkstatt, daher sind Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen.

6. Flächenbilanz

Verkehrsfläche	ca. 1216 qm	69%
Besonderes Wohngebiet (WB)	ca. 558 qm	31%
Geltungsbereich	ca. 1774 qm	100 %

7. Durchführung, Kosten und Realisierung

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da sich die für die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs erforderlichen Grundstücke in städtischem Besitz befinden.

Kosten

Für die Planung und Ausführung der Maßnahme (Umbau der Straße zum Kreisverkehr mit Verkehrsgrün) sind im Haushalt 2008 entsprechende Finanzmittel eingestellt.

Realisierung

Die Baumaßnahmen zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs sollen möglichst zeitnah nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes „Kreisverkehr Hauptstr. / Büssnauer Str.“ erfolgen.

8. Fachgutachten

Um die Auswirkung der Planung hinsichtlich Lärm- und Schadstoffimmissionen festzustellen, wurden die unten Aufgeführten gutachterlichen Untersuchungen erstellt. Die Wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchungen sind zur Information hier dargestellt. Ergänzend können die vollständigen Unterlagen im Einzelnen bei der Stadtverwaltung Leonberg eingesehen werden.

8.1 Schalltechnische Beurteilung

Zum besseren Verständnis wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass als Beurteilungspegel für das „Besondere Wohngebiet“ die Pegelwerte für ein „Mischgebiet“ zugrunde liegen. Die Verkehrslärmschutzverordnung weist keine Beurteilungspegel für „Besondere Wohngebiete“ nach § 4a BauNVO aus. Daher erfolgt die Einstufung entsprechend der bereits bestehenden Struktur. Diese ist im Plangebiet mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt, wobei der Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnungen im Gebiet eine planerische Zielsetzung darstellt. Da das Quartier bereits durch eine bestehende gemischte Nutzung geprägt ist und der Erhalt dieser eine planerische Zielsetzung darstellt, wird hinsichtlich der zu vertretenden Lärmpegel von Werten vergleichbar denen eines Mischgebietes ausgegangen. Im Folgenden ist das wesentliche Ergebnis der unten aufgeführten gutachtlichen Stellungnahme dargestellt:

*Umbau des Knotens Büssnauer Straße/Hauptstraße/Christian-Wagner-Straße/Magstadter Straße in einen Minikreisel – Schalltechnische Beurteilung, September 2008
ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen*

Aufgabenstellung

Die Stadt Leonberg beabsichtigt in Leonberg-Warmbronn den Umbau des Knotens Büssnauer Straße/Hauptstraße/Christian-Wagner-Straße/Magstadter Straße in einen Minikreisel. Von der Stadt Leonberg wurde der Unterzeichner mit der Ermittlung und Beurteilung der Lärmsituationen vor und nach der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen beauftragt.

Zur Beurteilung der Änderung der Lärmsituation werden für die folgenden Fälle:

- derzeitiger Ausbauzustand des Knotens
- Knoten als Kreisverkehrsplatz (Minikreisel)

die Beurteilungspegel für insgesamt fünf Bezugspunkte an den folgenden Gebäuden bestimmt:

- Büssnauer Straße 2
- Büssnauer Straße 3
- Christian-Wagner-Straße 1
- Christian-Wagner-Straße 2
- Hauptstraße 2.

Die örtlichen Gegebenheiten und die digitalisierten Eingabedaten sind im Plan 1 dargestellt.

Verkehrskenndaten, Lärmemissionen

Der Umbau des Knotens hat keinen Einfluss auf die Verkehrsbelastung der hier interessierenden Straßen. Als Grundlage für die schalltechnische Beurteilung wurde vom Auftraggeber nach aktuellen Verkehrserhebungen eine Belastung der Hauptstraße und der Christian-Wagner-Straße von jeweils DTV ca. 4.500 Kfz/24h, der Büsnauer Straße von 7.400 Kfz/24h und der Magstadter Straße von 500 Kfz/24h angegeben. Ein Schwerverkehranteil von 5% wurde genannt. Die Belastung der einzelnen Segmente des Kreisels wurden unter Berücksichtigung der Verkehrsbeziehungen (Verkehrskonzeption Ortsmitte - Warmbronn: Analyse 2001) bestimmt. Auf der Grundlage dieser Verkehrskenndaten wurden die Emissionspegel der einzelnen Straßenabschnitte nach RLS-90 [1] für die Zeitbereiche tags und nachts berechnet (Anhang Seiten 1-3).

Schalltechnische Anforderungen

Zur Beurteilung von Straßenneu- und -ausbaumaßnahmen ist die Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV - [2] heranzuziehen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

Misch-, Dorf und Kerngebiete (MI, MD, MK) tags 64 dB(A)
nachts 54 dB(A)

Eine Änderung ist wesentlich, wenn:

- eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Lärmimmissionen

Die Berechnung der Schallimmissionen wurde mit dem Programmpaket sound PLAN der Braunstein + Berndt GmbH, Backnang, durchgeführt. Die einschlägigen Regelwerke der Schallimmissionsberechnung (hier: RLS-90 [1]) bilden die Grundlage von sound PLAN. Die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten bei den Berechnungen bedingt die Erstellung eines dreidimensionalen Geländemodells. Dies erfordert die Eingabe folgender Datensätze: Fahrbahnachsen; Reflexkanten (Gebäude). Gemäß RLS-90 [1] wird ein Reflexionsverlust für glatte Gebäudefassaden (schallhart) von $D_E = -1$ dB(A) berücksichtigt.

Für die einzelnen Bezugspunkte werden die Lärmeinwirkungen der abstrahlenden Straßen unter Berücksichtigung der Pegelminderungen auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Bodendämpfung, Abstand, Abschirmung) und der Pegelerhöhungen durch Reflexionen berechnet.

Bezugspunkt	Geschoss	Beurteilungspegel in dB(A)				Differenz	
		Bestand		Kreisverkehr		tags	nachts
Büsnauer Straße 2	EG	68,8	61,4	67,6	60,2	-1,2	-1,2
	1. OG	68,0	60,6	67,2	59,9	-0,8	-0,7
Büsnauer Straße 3	EG	63,9	56,6	65,0	57,6	1,1	1,0
	1. OG	64,3	56,9	65,1	57,7	0,8	0,8
	2. OG	64,1	56,7	64,7	57,3	0,6	0,6
Christian-Wagner-Straße 1	EG	68,5	61,2	68,1	60,8	-0,4	-0,4
	1. OG	67,6	60,3	67,3	59,9	-0,3	-0,3
Christian-Wagner-Straße 2	EG	67,8	60,4	67,4	60,0	-0,4	-0,4
	1. OG	67,1	59,8	66,8	59,4	-0,3	-0,4
Hauptstraße 2	EG	64,0	56,7	66,0	58,6	2,0	1,9
	1. OG	64,4	57,1	65,8	58,4	1,4	1,3

Beurteilung

Die Einrichtung des Kreisverkehrsplatzes wird nach rechtlicher Beurteilung als „erheblicher baulicher Eingriff“ angesehen und nach den Kriterien der wesentlichen Änderung nach der 16. BImSchV [2] beurteilt. Die Berechnungen ergeben, dass die baulichen Maßnahmen Pegeländerungen von -1,2 bis 2,0 dB(A) verursachen. Mit Pegelerhöhungen von maximal 2,0 dB(A) wird das Kriterium der "wesentlichen Änderung" (Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A)) nicht erfüllt, so dass durch die Baumaßnahme kein Anspruch auf Lärmvorsorge im Sinne der 16. BImSchV [2] ausgelöst wird. Anzumerken ist, dass an der mit einem Bezugspunkt versehenen Südseite des Gebäudes Hauptstraße 2 keine Fenster vorhanden sind.

Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte und der Schwellenwerte 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht in den Fällen "Bestand" und "Kreisverkehr" ist für die Beurteilung unerheblich, da an den betroffenen Gebäuden durch die Baumaßnahme keine Pegelerhöhungen verursacht werden.

8.2 Schadstoffe

Im Folgenden ist das wesentliche Ergebnis der unten aufgeführten gutachtlichen Stellungnahme dargestellt:

Stellungnahme zur Auswirkung des geplanten Kreisverkehrs in Leonberg-Warmbronn auf die Luftschadstoffsituation, September 2008

Dr.-Ing. Harald Gross, Büro für Technische Messungen, Bernhäuser Hauptstr. 33, 70794 Filderstadt-Bernhausen

Allgemeines zu Kreisverkehren

Nach Literaturangaben werden im Kreisverkehr im Vergleich zu einer äquivalenten Kreuzung weniger Schadstoffe freigesetzt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass insgesamt weniger Brems- und emissionsintensive Anfahrvorgänge stattfinden. Da die Wartezeiten für die Einfahrt in den Kreis geringer sind als die Wartezeiten an Kreuzungen, verkürzen sich nicht nur die Fahrzeiten, sondern auch entsprechend die Schadstoffemissionen. Die Geschwindigkeit in Kreisverkehren beträgt je nach deren Größe 25 km/h bis 40 km/h.

Allgemeine Bemerkungen zur Schadstoffsituation

Bei den im Plangebiet relevanten Verkehrsmengen ist sowohl im Falle der Kreuzung, als auch im Falle des Kreisverkehrs, keine Schadstoffsituation in Grenzwertnähe zu befürchten. Eine Immissionsuntersuchung hinsichtlich Grenzwertüberschreitungen wäre allen falls bei deutlich höheren Verkehrsmengen zu erwägen. Aus diesem Grunde beschränkt sich die vorliegende Untersuchung auf eine Abschätzung der Schadstoffemission. Sofern diese im Falle des Kreisverkehrs keine deutliche Steigerung bzw. eine Verminderung der Emission im Vergleich zur Kreuzung ergibt, bestünden gegen den Bau eines Kreisverkehrs aus Sicht der Schadstoffbelastung keine Bedenken. Die Emissionsabschätzung wird für den Schadstoff Stickoxid (NO_x) dokumentiert. Sofern im Falle des Kreisverkehrs bei NO_x eine Emissionsreduzierung nachgewiesen wird, kann auch bei anderen Kfz-Schadstoffen wie Feinstaub bzw. Benzol mit einer Emissionsabnahme gerechnet werden.

Ergebnis

Es wurde die Auswirkung des Umbaus der Kreuzung Bünsauer-Straße / Christian-Wagner-Straße / Hauptstraße / Magstadter-Straße in einen Kreisverkehr auf die Luftschadstoffsituation untersucht. Eine Abschätzung der Emissionsverhältnisse ergab, dass im Falle eines Kreisverkehrs mit einem Rückgang der NO_x-Emissionen um ca. 10 % zu rechnen wäre. Da gegenwärtig im Fall der Kreuzung - auf Grund der geringen Verkehrsmengen und einer mäßigen Vorbelastung – eine grenzwertnahe Immissionssituation auszuschließen ist, wird dies nach dem erfolgten Umbau der Kreuzung in einen Kreisverkehr umso mehr der Fall sein.

Stadt Leonberg

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

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

vom 20.05.2008

Inhaltsverzeichnis

9.	Örtliche Bauvorschriften	12
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
9.2	Einfriedungen	12
9.3	Antennen, Freileitungen, Werbeanlagen.....	12

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, sichern den stadtgestalterischen Rahmen, der sich an der umliegenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur orientiert. Die Festsetzungen wurden in den Grundzügen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Zur Sicherung der Erhaltung des Ortsbildes werden für die Hauptgebäude sowie Anbauten in Anlehnung an den Bestand das typische Satteldach bzw. Krüppelwalmdach als Steildach mit einer Dachneigungen zwischen 50° und 60° festgesetzt. Bei Garagen und Carports sind auch Flach- und Pultdächer bis 10° Neigung zugelassen.

Zur Wahrung einer ruhigen und gestalterisch weitgehend unauffälligen Dachlandschaft wird die Farbe und das Material anhand der Umgebung bestimmt.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Regelungen hinsichtlich Dachaufbauten bzw. der Ausschluss von Dacheinschnitten soll sicherstellen, dass das typische Steildach in seiner Erscheinung gewahrt bleibt.

Fassadengestaltung

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur Dachgestaltung werden zur Wahrung eines ruhigen, der siedlungsstrukturellen Lage angemessenen Erscheinungsbildes nur Fensteröffnungen mit senkrecht stehenden Formaten zugelassen, die sich nach Art und Größe an bestehende Fenster im Ortskern angleichen.

Zur Wahrung eines geschlossenen Ortsbildes sind Verkleidungen der baulichen Anlagen mit auffälligen Materialien nicht erlaubt, die farbliche Gestaltung mit gebrochenen Weißtönen (Erdfarben) ist auf die der umgebenden Bebauung abzustimmen.

9.2 Einfriedungen

Zur Wahrung des typischen Ortsbildes das maßgebend durch die Architektur geprägt wird, sind Einfriedungen zur Hauptstrasse bzw. Büsnauer Strasse hin nicht zulässig.

9.3 Antennen, Freileitungen, Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild sind Werbeanlagen nur an der Stätte eigener Leistung zulässig sofern sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade integrieren. Aus den oben aufgeführten Gründen wird die Anzahl für Antennen auf eine je Gebäude beschränkt und Freileitungen ausgeschlossen.