

Stadt Leonberg

Pl.Ber. 05 .05 -1

Bebauungsplan

21

M 1: 1000

"Gewerbegebiet am Autobahndreieck"

Bezugspläne:

"Brühl-Anwand". In Kraft getreten 24.07.1987

"Gerlinger Weg IV". Genehmigt 14.12.1960

"Alte Ramtel-/Berliner Str.". Satzungsbeschluss

Sowie Planfeststellungen A8, A81, 30.03.1993

Autobahndreieck und Engelbergbasistunnel.

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 28.09.1993

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen

am 28.09.1993

Auslegung bekanntgemacht

am 30.09.1993

Öffentlich ausgelegt vom 11.10.1993

bis 12.11.1993

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 23.11.1993

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-05.05-1

vom 23.12.1993

bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 29.12.1993

Ausgefertigt:

Leonberg, den

25.11.93


Dr. Hassler
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften
außer Kraft, dies gilt insbesondere für die o.a. Bezugspläne

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)

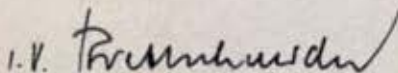
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GeBl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 16.09.1993

Aufgestellt: 16.09.1993

Gefertigt:





Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessung

Heusteigstr. 28 - 70180 Stuttgart 1
Tel. 0711/236-4486 - Fax 0711/236-4487



ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GEE	Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

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

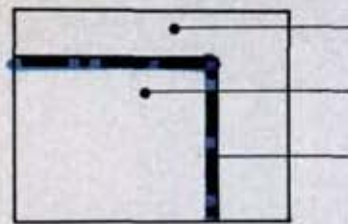
Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
	<u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> (§§ 16 u. 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)
III	- als Höchstmaß <u>Höhe baulicher Anlagen (HbA)</u> (§§ 16 u. 18 BauNVO)
EFH	- Erdgeschoßfußbodenhöhe
TH	- Traufhöhe als Höchstmaß
FH	- Firsthöhe als Höchstmaß
OK	- Dachoberkante als Höchstmaß
SH	- Sohlenhöhe der Gebäude

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

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

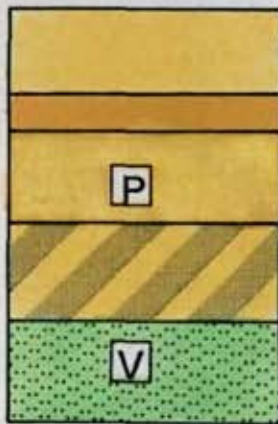
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

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



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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



Straßenfläche

Gehwegfläche oder Rad-, Feld- und Fußweg

öffentliche Parkplätze

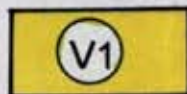
Überdeckung der Bundesautobahn

Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB)



Regenüberlaufbecken



Blockheizkraftwerk



Aufstellung von Wertstoffcontainern

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
(siehe Gewässer- und Pflanzbindung)



öffentliches Gewässer (Bestand)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Aufschüttungen

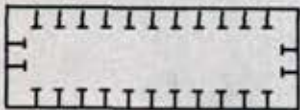
Abgrabungen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

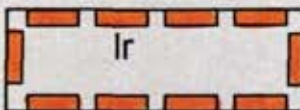


Landwirtschaftliche Flächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

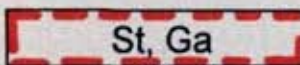


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

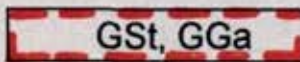


Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
bzw. der Stadt Leonberg

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Stellplätze und Garagen

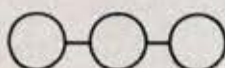


Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



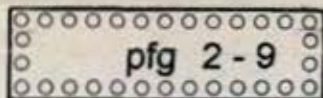
Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 1)



Pflanzgebot für Baumpflanzung als Allee (pfg 1)



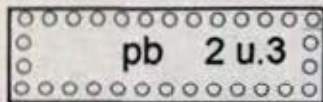
Pflanzgebot für kleinkronige Bäume (pfg 1)



Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen



Pflanzbindung für Einzelbäume (pb 1)



Pflanzbindung (pb) für flächenhafte Anpflanzungen



Gewässer- und Pflanzbindung

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



Aufschüttungen

Str.

Straße



Abgrabungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sowie der Grund- und Geschößflächenzahl



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen



Abgrenzungen unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen (z.B. Dachformen) sowie der Stellung baulicher Anlagen

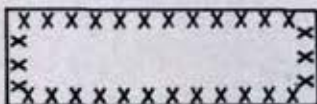
Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FG	Fassadengestaltung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, HbA (SH,OK,TH,FH,EFH)
GRZ	GFZ
Bauweise	DF

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) (siehe Textteil)



Schadstoffimmissionen

Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete:



Umgrenzungen der Schutzgebiete



Landschaftsschutzgebiet

Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen:



unterirdische Leitungen oder Anlagen

RRKB

Regenüberlauf und Regenklärbecken

RKB

Regenklärbecken

RüB

Regenüberlaufbecken

Allgemeine Planzeichen:

430

Höhenlinie ü. NN

(431,67)

Höhen ü. NN der Planfestellung

431,67

festgelegte Höhe ü. NN

$\leq$

kleiner gleich (Höchstmaß)

$\geq$

größer gleich



bestehende Gebäude

Auf den Erlaß vom 23.12.1993,
Nr. 22-251-2210-05.05-1
Leonberg wird verwiesen.

ANGEZEIGT



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART**

23. DEZ. 1993

Anders

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" vom 16.09.1993

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.1 - 8 BauNVO zugelassen.

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

1.3 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 Bau NVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen.

In den Baugebietsteilen südlich der Glemseckstraße müssen die Nutzungen als Gewerkschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Dienstleistungsbereich) nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO überwiegen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet ist sowie Gründe der Immissionsbelastung nicht entstehen.

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

1.3.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur Parkierungsbauwerke mit Zweckbauten und den erforderlichen Nebenanlagen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze zulässig.

Diese Baugebietsteile sind als Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt und den einzelnen Baugebietsteilen als maßgebende Grundstücksfläche hinzuzurechnen. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

Die Gemeinschaftsanlagen werden den Baugebietsteilen wie folgt zugeordnet:

GE 7 mit GGa 1 zugeordnet GE 3 und GE 4

GE 8 mit GGa 2 zugeordnet GE 5 und GE 6

GE 9 mit GGa 3 zugeordnet GE 5

1.3.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- a. Die Gewerbebetriebe sowie gewerbliche und sonstige Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- b. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht, kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 21 a Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der jeweiligen zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie deren Höchstgrenze von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bedingt ist und diese Garagen intensiv begrünt sind. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

- a. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
- b. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässigen Grundflächen unter den Voraussetzungen des § 21a Abs. 3 BauNVO überschreiten sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 BauNVO)
- c. Hinweis: Bei der Berechnung der Geschoßflächen und der Geschoßflächenzahl sind bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,5 m haben, Geschoßhöhen über 3,5 m nicht zu berücksichtigen, da im Bebauungsplan die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt sind. (§ 21 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 Bau NVO)

2.4 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Festsetzung als Höchstmaß

z. B. I, II usw. = Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt.

Ausnahmen (§ 6 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise können technisch notwendige Aufbauten oberhalb der Höchstmaße der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird.

Von den Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die generelle städtebauliche Gestaltung eingehalten ist.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstückflächen)

a. Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (SH)

Die Höhenangaben der Sohle sind im Normalnullsystem (Neues System) festgesetzt und dürfen aus hydrogeologischen Gründen die Höhen des Bemessungswasserspiegels des Grundwassers nicht unterschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn tiefer einschneidende Gebäude oder Bauteile als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgebildet werden und hierfür im Wasserrechtsverfahren die Zustimmung erteilt wird. (§ 18 Abs. 6 BauVNO)

b. Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK 1 = Höhen der obersten Dachbegrenzung (ohne Attika) baulicher Anlagen über der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden Erdgeschoß-fußbodenhöhe.

OK 2 = Höhen der obersten Dachbegrenzung (ohne Attika) baulicher Anlagen im Normalnullsystem (Neues System).

Ausnahmen: (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise können technisch notwendige Aufbauten oberhalb der Höchstmaße der Dachoberkanten zugelassen werden.

Von den Abgrenzungen unterschiedlicher Festlegungen der Höhen der Dachoberkanten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die generelle städtebauliche Gestaltung eingehalten ist.

c. Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaß über der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

d. Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaß über der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden Erdgeschoßfußbodenhöhe für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First) der Sattel- und versetzten Satteldächer festgesetzt.

e. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)

Die Höhenangaben des Erdgeschoßfußbodens sind im Normalnullsystem (Neues System) als Höchstmaße festgesetzt.

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

O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 2,5 m von untergeordneten Bauteilen in den Baugebietsteilen Mi, GEE u. GE und von max. 1,0 m in den Baugebietsteilen WA kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. § 23 (6) BauNVO)

GSt In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze können Abweichungen von der dargestellten Festsetzung bzw. Anordnung - insbesondere zur Erstellung von Zu- und Ausfahrten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine etwa gleichwertige Baumpflanzung erreicht wird.

7. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

a) Überdeckung der Bundesautobahn

Die Verkehrsfläche der Bundesautobahn ist im festgelegten Bereich, der im Lageplan dargestellt ist, zu überdecken.

* Die Konstruktionshöhe (Oberkante Rohbaudecke) der Überdeckung darf maximal 7 m über der planfestgestellten Fahrbahn liegen. Das Lichtraumprofil in der Tunnelröhre muß mindestens 4,7 m betragen. Die Erdauffüllung der Überdeckung darf max. 1 m betragen.

Die Fläche ist entsprechend den Pflanzgeboten pfg 2, pfg 3 und pfg 4 zu begrünen und zu bepflanzen.

Auf der ausgewiesenen Fläche ist die Herstellung und Unterhaltung von Straßen und Wegen entsprechend der Plandarstellung zulässig.

Ergänzung
GR Beschuß
vom 23.11.93

- b) Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Verkehrsgrün)
(siehe Festlegung im Lageplan) (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

V1 Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Regenrückhalte- und -klärbecken (RRKB) sowie Regenklärbecken (RKB) zur Entwässerung der Bundesautobahn und der verlängerten Südrandstraße zugelassen.
Von der im Lageplan dargestellten Lage und Größe sind Abweichungen zugelassen.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

V1 Die festgesetzte Versorgungsfläche dient der Stadt Leonberg zur Erstellung eines Regenüberlaufbeckens (RUB) mit Betriebsgebäude sowie zur Einlegung von Kanälen und Druckleitungen.

V2 Die festgesetzte Versorgungsfläche dient der Stadt Leonberg zur Erstellung und zum Betrieb eines Blockheizkraftwerkes.
Die entsprechende Nutzung der Versorgungsfläche kann auf Dritte übertragen werden.

9. Flächen für die Abfallentsorgung (W) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die festgelegte Fläche dient zur Aufstellung von Wertstoffcontainern für die Sammlung wiederverwertbarer Stoffe und Materialien.

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1. Öffentliche Grünflächen
Grünanlagen (GR)

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen als Grünanlagen sowie zur Geländemodellierung und sind entsprechend den festgelegten Pflanzgeboten zu begrünen und zu bepflanzen.
Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege der Flächen dürfen angelegt werden.

- 10.2. Private Grünflächen (GR - N2)

Die ausgewiesene private Grünfläche ist im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Retentionsfläche sowie als Naß- und Feuchtwiese ausgewiesen.
(Weitergehende Festsetzungen siehe Nr. I.14 des Textteiles)

11. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hinweis: Im Bebauungsplangebiet sind die Glems und der Mühlgraben als Gewässer II. Ordnung einbezogen.
(Festsetzungen siehe Textteil Nr. I. 18.2 c)

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den einzelnen Baugebietsteilen sind die Baugrundstücke an das Niveau der festgesetzten Straßenhöhen anzugleichen. Dabei soll dieses Höhenniveau durch Auffüllung mit Erdmaterial ohne Erstellung von Böschungen erreicht werden.
Ausnahmen von dieser Festlegung können zugelassen werden, wenn dies wegen der Belichtung oder zur Anlegung von Zufahrtsrampen erforderlich ist.
Das aufgefüllte Gelände gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

13. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
(Siehe Festlegungen im Lageplan)
(Festsetzungen siehe Textteil Nr. I.14)
14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hinweis: Die einzelnen Maßnahmen sowie die Nutzungen einschließlich der Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen sind im Grünordnungsplan "Riedwiesen" des Büro Eppinger + Prof. Schmid + Partner vom August/ September 1993 erläutert.
Auf diesen Grünordnungsplan wird verwiesen.

a) Nutzungsbeschränkungen (N)

- N1 = Auf der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft - Landröhricht - ist das bestehende Schilfröhricht zu erhalten und in mehrjährigem Turnus zu pflegen.
- N2 = Die private Grünfläche - Retentionsfläche sowie Naß- und Feuchtwiese - ist mit einem Grabensystem und Mulden zur Ableitung und Versickerung von Dachflächenwässern anzulegen und zu erhalten sowie im übrigen als Naß- und Feuchtwiese dem natürlichen Sukzessionsverlauf zu überlassen.

b) Bewirtschaftungsbeschränkungen (B)

Die ausgewiesenen Flächen B1a, B1b und B2 sind - soweit sie nicht bereits als Grünland genutzt sind - von der jeweiligen heutigen Nutzung als Acker oder Kleingärten in Grünland umzuwandeln. Für die Bewirtschaftungsweise gelten folgende allgemeine Einschränkungen. Es sind kein Pestizideinsatz, kein Mineraldünger und keine Meliorationsmaßnahmen zulässig. Die Flächen sind entsprechend den folgenden Festsetzungen anzulegen und so zu erhalten.

- B1a = Intensiver bewirtschaftete Glatthaferwiesen:
Die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft dürfen mehrschurig bewirtschaftet werden, wobei Silagenutzung zulässig ist.
Ausnahmsweise können nördlich der Glems extensiv genutzte Streuobstwiesen zugelassen werden.
- B1b = Zweischürige Glatthaferwiesen:
Die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft dürfen nur zweischurig bewirtschaftet werden. (keine Silagenutzung)
Der erste Schnitt darf nicht vor Mitte Juni erfolgen.
- B2 = Extensiv genutzte Wiesen:
Die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind einschurig zu bewirtschaften, wobei die Mahd nur nach der Samenreife der Gräser erfolgen darf.
Ausnahmsweise ist bei wirtschaftlicher Notwendigkeit ein zweiter Schnitt im Herbst sowie eine Beweidung mit Schafen zulässig.
Hinweis: Zur Wiederherstellung dieses Großseggenriedes sind geeignete Maßnahmen zur Unterbrechung des Abflusses von Oberflächenwasser (z. B. Unterbrechung des Grabensystems) vorzunehmen.

15. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

16. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
(siehe Eintrag im Lageplan)

17. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

17.2 Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt1 zu DIN 18005 Teil1- Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm an einzelnen Fassadenabschnitten überschritten.

An den Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, sind Aufenthaltsräume, die zum ständigen Aufenthalt dienen, zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) gegen den Verkehrslärm zu treffen, so daß der zulässige Innenschallpegel der Aufenthaltsräume eingehalten wird.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" des Ingenieurbüros Bender + Stahl vom Juli 1993 wird verwiesen.

17.2 Schadstoffimmissionen

Auf der im Lageplan besonders gekennzeichneten Fläche können Überschreitungen der NO₂ Werte des IW 2 - Grenzwertes der TA Luft (98 - Perzentil) auftreten.

In diesem gekennzeichneten Bereich sind die Gebäude mit Klima- bzw. Belüftungsanlagen auszustatten, wobei die Ansaugstellen für Frischluft an den östlichen Gebäudeseiten anzubringen sind.

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in diesem Bereich unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nach Inbetriebnahme des Tunnels durch Messungen nachgewiesen wird, daß die Grenzwerte eingehalten sind.

Auf die Schadstoffgutachten zur "Tunnelverlängerung" vom Juni 1993 und die Bebauung "Gewerbegebiet am Autobahndreieck" vom September 1993 des Büro für Technische Messungen Dr. - Ing. Harald Groß wird verwiesen.

18. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

18.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis: In den Grünordnungsplänen und im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird für die festgesetzten Pflanzgebote eine Auswahl geeigneter Bäume und und Sträucher angegeben bzw. zur Anpflanzung empfohlen.

Auf den Grünordnungsplan "Riedwiesen" vom August / September 1993 und den "Landschaftspflegerischen Begleitplan" zur Verlängerten Südrandstr. vom November 1992 / September 1993 des Büro Eppinger u. Schmid u. Partner sowie den Grünordnungsplan " Gewerbegebiet am Autobahndreieck" des Büro Gesswein, Henkel u. Partner vom September 1993 wird verwiesen.

a. Pflanzgebote für Baumpflanzungen (pfg 1)

pfg 1



Großkronige Einzelbäume

Es sind großkronige heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

Für die mit GST bezeichneten Gemeinschaftsanlagen gilt Nr. 1. 6. des Textteiles



Großkronige Bäume als Alleenpflanzung

Es sind großkronige heimische Laubbäume in der Anordnung einer Allee anzupflanzen und so zu unterhalten.

Die Pflanzung ist im dargestellten Bereich vorzunehmen.



Kleinkronige Einzelbäume

Es sind kleinkronige heimische Laubbäume anzupflanzen und so zu erhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 4 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 2 = Grünanlagenbepflanzung:

Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese zu begrünen und mit Einzelbäumen (Vogelkirschen) entsprechend der Darstellung im Lageplan zu bepflanzen und so zu erhalten.

pfg 3 = Bepflanzung der Autobahn- und Straßenböschungen und der Pflanzstreifen:

Die Fläche ist mit heimischen Strauchgruppen oder Feldgehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Die Festsetzung gilt auch für die mit pfg 3 bezeichneten Flächen des Verkehrsgrüns.

pfg 4 = Bepflanzung im Bereich der Autobahnportale:

Die Fläche ist als Pflanzstreifen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

pfg 5 = Ufernaher Pflanzstreifen:

Die Gewässerrandstreifen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Ergänzung des bachbegleitenden Gehölzsaumes zu bepflanzen und so zu erhalten.

pfg 6 = Freiflächen im Übergang zur freien Landschaft:

Die Fläche ist als Wiese mit offenen Gräben für die Entwässerung des Niederschlagswassers anzulegen und kann landschaftsgärtnerisch mit Gehölzen bepflanzt und gestaltet werden.

Wege, Terrassen und Schutzstreifen können ausnahmsweise zugelassen werden.

pfg 7 = Extensive Dachbegrünung:

Alle Flachdächer und flach geneigten Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 10° sind auf kulturfähigem Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu bepflanzen und so zu erhalten.

Dabei sind die im Lageplan mit pfg 7 bezeichneten Flächen der Flachdächer oder flach geneigten Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 10° auf kulturfähigem Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m zwin - zu begrünen und so zu erhalten.

Ausnahmen können hierbei für Oberlichter, Terrassen sowie notwendige Wege zugelassen werden.

pfg 8= Intensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der festgesetzten Parkierungsbauwerke sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,5 m Stärke einzudecken und zu begrünen.

Ausnahmsweise darf das Parkierungsbauwerk entlang seiner Erschließungs- oder Zufahrtstraße als begrünte Pergola erstellt werden, wobei im Anschluß an die jeweilige Grün- oder Böschungsfläche ein mindestens 5,0 m breiter Streifen mit Erde eingedeckt und intensiv begrünt werden muß.

Die Kletter- oder Rankenpflanzen der Pergola sind im Abstand von mindestens 5,0 m anzupflanzen und so zu unterhalten. Sie müssen bis zum erdgedeckten Teil eine Rank- bzw. Kletterhilfe erhalten.

18.2. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a. Pflanzbindung für Einzelbäume (pb1)

pb1



Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.
Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

Darüberhinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,25 m - gemessen 1 m über dem Boden - zu erhalten, sofern nicht andere Festsetzungen entgegenstehen.
Auf die Baumschutzverordnung vom 24. 02. 1986 wird verwiesen.

b. Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen.

pb 2= Feldhecken:

Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der Feldhecken.
Diese sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

pb 3= Obstbaumwiese:

Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der Obstbäume.
Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Grünlandflächen (Wiesen) sind extensiv zu nutzen.

c. Gewässer - und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB)

pb/pfg = Die Gewässer- und Pflanzbindung dient der Erhaltung des bachbegleitenden Gehölzsaumes sowie zur Schaffung eines naturnahen Uferstreifens der Glens und des Mühlgrabens.
Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

19. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite und Tiefe von je 0,50 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (DF, DN)
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

FD = Flachdach sowie flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Dachneigung bis 10°.
Als Ausnahmen können Sonderdachformen zugelassen werden.
Die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen sind entsprechend pfg 7 bzw pfg 8 zu begrünen. (siehe Nr. I 18.1 des Textteiles)

SD = Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadengestaltung

a. Fassadengliederung:

In den Baugebietsteilen GE muß die Fassade der Gebäude entlang der im Lageplan mit " FG " bezeichneten Abschnitte der Baugrenzen jeweils nach max. 30 m Wandlänge eine vertikale Gliederung als Vor- oder Rücksprung von mindestens 3,0 m Länge und mindestens 1,0 m Tiefe aufweisen.
Diese Gliederung muß sich über die gesamte Höhe der Fassade erstrecken.

b. Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.

Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Lärmimmissionen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Baugebiete als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) zu treffen sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
2. Schadstoffimmissionen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche am Ende der Überdecke - lung der Autobahn besonders gekennzeichnet und zeichnerisch begrenzt, bei der die Grenzwerte für Stickoxyd (NO₂) überschritten werden könnten.
(§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasser- rechtlichen Genehmigung.
Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden - Württemberg wird verwiesen.
Weiterhin wird auf das Hydrogeologische Gutachten des Ingenieurbüros für Erd - und Grundbau, Prof. Dr. - Ing. E. Veas von Juni 1992 verwiesen.
2. Entwässerungsanlagen
Grundstücksentwässerungen, deren Höhen unterhalb der Straßenoberkante liegen, sind durch Hebeanlagen an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Durch die Höhenlage der Glems ist mit Rückstau zu rechnen.
3. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 sowie auf das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.
4. Gasversorgung (Gasfernleitung)
Die im Lageplan dargestellte Leitungstrasse der Gasfernleitung dient nur als Grob- orientierung. Ihre tatsächliche Lage ist örtlich zu erkunden.
Der stillgelegte Leitungsabschnitt ist mit Stickstoff verfüllt.
Bei allen Baumaßnahmen und Änderungen des Geländeniveaus im Schutzstreifenbereich der Leitungstrasse sind die technischen Bedingungen der Gasversorgung Süddeutschland zu beachten.
5. 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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmal- schutzgesetz)

6. Pflichten des Eigentümers: (§ 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.
7. Altlasten und Abfallwirtschaft
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.
8. Energiegewinnung
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
9. Landschaftsschutzgebiet
Für das Landschaftsschutzgebiet " Leonberg, Teilgebiet V c " gilt die Verordnung des Landratsamtes Böblingen vom 23.04.1987.

Aufgestellt:
Leonberg, den 16. 09. 1993