

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“

Bezugsplan: Gewerbegebiet Ramtel II
rechtskr.: 19.02.1982

M 1 : 500

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	<u>26.02.2008</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	<u>18.05.2010</u>
Auslegung bekannt gemacht	am	<u>17.06.2010</u>
Öffentlich ausgelegt vom <u>28.06.2010</u>	bis	<u>29.07.2010</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	<u>28.09.2010</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten	am	<u>14.10.2010</u>
Ausgefertigt:	Leonberg, den	<u>29.09.2010</u>

Inge Horn
Erste Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o.a. Bezugsplan

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Leonberg, den 19.04.2010

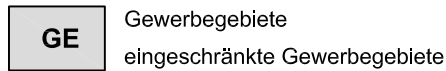
Gefertigt:

Aufgestellt:

Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

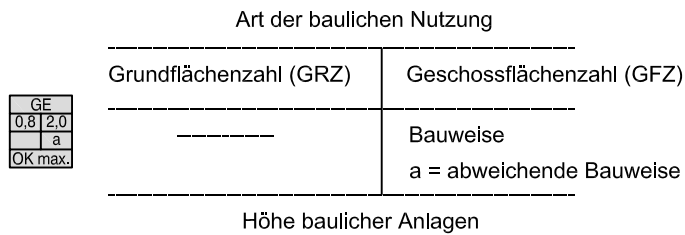
Art der baulichen Nutzung



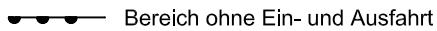
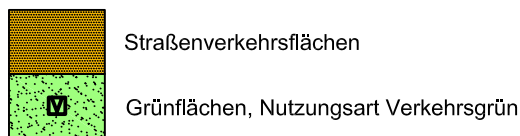
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



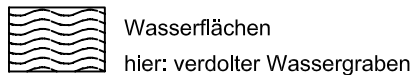
Füllschema der Nutzungsschablone



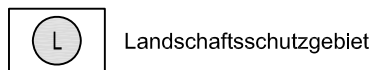
Verkehrsflächen



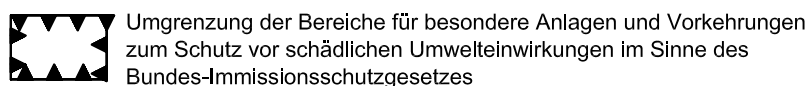
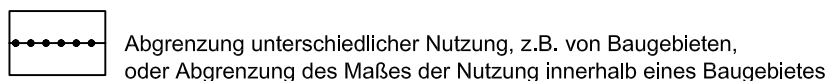
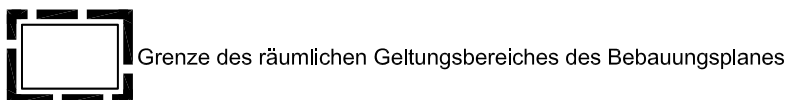
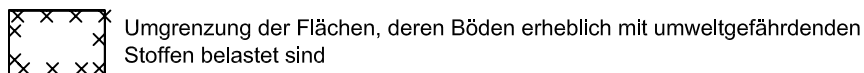
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



TEXTTEIL – Bebauungsplan

A. Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der Liste (Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg) vom Juli 2008 (siehe D. Hinweise, 6. Auszug aus der Einzelhandelskonzeption).

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Innenstadtrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet befindet sich auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2420/2 (Ulmer Straße 34), 2434/1 und 2434/2 ein Lebensmitteldiscountmarkt. Auf diesen Grundstücken ist nach § 1 Abs. 10 BauNVO:

- die Nutzungsänderung zulässig, soweit es sich bei der neuen Nutzung um nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente handelt;
- die Erneuerung der bestehenden Anlage zulässig;
- die Änderung der Anlage ausnahmsweise zulässig, soweit die Verkaufsfläche dadurch nicht vergrößert wird;
- die Erweiterung der bestehenden Anlage nicht zulässig.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sowie Bordelle und bordellartige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

- 1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb.
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der Liste (Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg) vom Juli 2008 (siehe D. Hinweise, 6. Auszug aus der Einzelhandelskonzeption).
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Innenstadtrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
Im eingeschränkten Gewerbegebiet befindet sich auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2420/2 (Ulmer Straße 34), 2434/1 und 2434/2 ein Lebensmitteldiscountmarkt. Auf diesen Grundstücken ist nach § 1 Abs. 10 BauNVO:
- die Nutzungsänderung zulässig, soweit es sich bei der neuen Nutzung um nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente handelt;
 - die Erneuerung der bestehenden Anlage zulässig;
 - die Änderung der Anlage ausnahmsweise zulässig, soweit die Verkaufsfläche dadurch nicht vergrößert wird;
 - die Erweiterung der bestehenden Anlage nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sowie Bordelle und bordellartige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
- 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Dachoberkanten (OK)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

OK Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß über das im Mittel gemessene Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

Notwendige technische Aufbauten sind bis zu 4,00 m oberhalb der festgesetzten Höhe (OK) zugelassen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:
a = Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Entsprechend Festlegung im Lageplan

Baugrenzen

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die Baugrenze überschreiten.

5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

Verkehrsflächen

Siehe Eintrag im Lageplan

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

Verkehrsgrünflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

6. **Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verläuft unter der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Südseite der Böblinger Straße der verdolte Mühlgraben (Gewässer 2. Ordnung).

7. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden entlang der Neuen Ramtelstraße

Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind in den gekennzeichneten Bereichen entlang der Neuen Ramtelstraße (L 1141) in einem Abstand von 50 m, gemessen vom Fahrbahnrand, erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. An den entlang der Neuen Ramtelstraße orientierten Baugrenzen sind die Anforderungen an den Lärmpegelbereich IV zu erfüllen.

8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

Dachbegrünung: Bei Flachdächern sind mindestens 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und zu erhalten Zulässige Pflanzenarten für die Dachbegrünung sind:

Pflanzengesellschaften aus Sedum- und Saxifraga-Arten, Sand-Thymian, Hauswurz, Gräser in Arten, u. ä.

9. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) sowie für Stützmauern werden entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan als Bestandteil der Verkehrsanlagen festgesetzt. Hinter den Stützmauern wird eine Fläche auf den angrenzenden Grundstücken mit einer Breite, die der Höhe der Stützmauer (gemessen vom Fundament bis zur Krone) entspricht, jedoch mindestens 2,0 m beträgt, für erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) und als notwendige Arbeitsflächen festgesetzt.

B. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Die Grundstücke Flst.-Nr. 2420/2 und 2434/1 (Ulmer Straße 34), Flst.-Nr. 2432/2 (Böblinger Straße 5), Flst.-Nr. 2447/1 (Böblinger Straße 19) und Flst.-Nr. 2445 (Böblinger Straße 23) sind als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Bei entsprechenden Baumaßnahmen ist das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Bodendenkmale / Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die vor- und frühgeschichtliche Fundstelle Nr. 7 (römische Siedlungsreste).

Beim Vollzug der Planung können deshalb 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 ein-

verstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

D. Hinweise

1. Grundwasser

1.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes 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.

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

1.3 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.

2. Bodenschutz / Altlasten

Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Vorgehen nach DIN 18731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Im Plangebiet befinden sich Altlastenflächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder waren (siehe B. Kennzeichnungen). Sollte 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.

3. 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.

4. Untergeordnete Verkaufsfläche

Die Stadt geht davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel 50 m² nicht überschreiten können, bei kleineren Flächen nicht mehr als 5 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen können.

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann.

5. **Auszug aus der Einzelhandelskonzeption**
 Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente
 Stand: Juli 2008

8. Anhang

Tab. 22: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente ¹	WZ-Nummern	Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (<i>auch Reformwaren</i>)	47.2	x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel)	47.73.0	x
	Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel)	47.75	x
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	x
	Blumen, Pflanzen und Samereien (nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen und Trockenblumen)	47.76.1	x

Quelle: CIMA

¹ Die Formulierung der Sortimente folgt der vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, erstellten Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

Tab. 23: Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Leonberg

CIMA-Warengruppe	Sortimente ²	WZ-Nummern	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel	47.74	x	
	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel	47.75	x	
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung (<i>u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware</i>)	47.71	x	
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72	x	
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	47.77	x	
	Augenoptiker	47.78.1	x	
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften	47.61	x	
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	x	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>außer Elektro Großgeräte</i>)	47.54	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>nur Elektro Großgeräte</i>)	47.54	x	
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43	x	
	Foto- u. optische Erzeugnisse	47.78.2	x	
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	47.41	x	
Sportartikel	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	47.42	x	
	Sport- und Campingartikel (<i>ohne Großgeräte u. Campingmöbel, auch Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf</i>)	47.64.2	x	
Spielwaren	Sport- und Campingartikel (<i>nur Großgeräte und Campingmöbel</i>)	47.64		x
	Spielwaren	47.65	x	

² Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

CIMA-Warengruppe	Sortimente ²	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Hobbybedarf	Musikinstrumente u. Musikalien	47.59.3	x	
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1		x
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	x	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.48.3	x	
Möbel, Antiquitäten	Wohnmöbel (einschließlich Badezimmermöbel, Einbauküchen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel)	47.59.1		x
	Antiquitäten und Gebrauchsgüter	47.79		x
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)	47.51	x	
	Heimtextilien	47.53	x	
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör	45.32		x
	Beleuchtungsartikel (u.a. Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)	47.59		x
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt	47.52.1		x
	Anstrichmittel (Farben und Lacke)	47.52.3		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf (u.a. Bad- und Sanitärreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Ofen, Werkzeuge, Gartenbedarf (z.B. Erde), Gartenhäuser und -geräte)	57.52.3		x
	Tapeten und Bodenbeläge (auch Teppiche)	47.53		x
	Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (außer Schnittblumen, kleinere Pflanzen, Trockenblumen)	47.76.1		x

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ www.cima.de

CIMA-Warengruppe	Sortimente ²	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- u. Kleintierfutter)	47.76.2	x	
	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (z.B. Tierfutter-Großgebände)	47.76.2		x
	Babybedarf (auch Kinderwagen und Laufställe)	47.65		x

Quelle: CIMA

6. Fachgutachten

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten bzw. vorhandenen Gutachten:

Lärmschutz – Gewerbegebiet Ramtel I und II Leonberg

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Juli 2009

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“ in Bezug auf den vorhandenen Aldi-Markt

CIMA Beratung + Management GmbH, August 2009

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leonberg und Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg

CIMA Beratung + Management GmbH, Juli 2008

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Michael Kübler, Stadtplanungsamt

Stadt Leonberg, vom September 2009

dienen der Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten.

TEXTTEIL

E. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

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

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der "Satzung über die örtlichen Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 **Dachform, Dachneigung**

In dem Gewerbegebiet und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 15° zulässig.
Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert (z. B. Sheddächer).
Auf den Dachflächen sind Solarenergienutzungen zulässig. Die Begrünung unter den Solaranlagen zählen zum Grünteil (siehe Punkt A 8: Dachbegrünung).

2. **Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Glas, Metall und Materialien wie Naturstein, Holz und Sichtbeton. Farbanstriche sind in gedeckten Farben mit einem Helligkeitsbeiwert von mind. 50 auszuführen. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt, sofern es sich um untergeordnete Flächen handelt. Abweichungen können bei einem mit der Stadt abgestimmten Farb- und Materialkonzept zugelassen werden.
Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sind an den Fassaden zulässig. Die Fassadenelemente sind so auszuführen, dass von den der Neuen Ramtelstraße (L 1141) zugewandten Seiten keine Blendwirkungen oder Spiegelungen eintreten.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.
An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen und eine maximale Größe von 20 m² pro Fassadenseite nicht überschreiten.
Ausnahmsweise ist je Grundstück eine selbstständige Werbeanlage (z. B. Fahne, Werbepylon) zulässig. Diese selbstständige Werbeanlage darf eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Wechsel- und Lauflicht), Videowände und Lichtwerbung in grellen Farben sowie Großflächenwerbung mit Schrifthöhen über 1,50 m Höhe sind nicht zulässig.

An den Nordfassaden zur Neuen Ramtelstraße (L 1141) hin sind Werbeanlagen nur an der Fassade, soweit diese nicht über die genehmigte Fassade hinausgehen, zulässig.

Mit Werbeanlagen ist ein Abstand von mind. 20 m vom Fahrbahnrand der L 1141 (Neue Ramtelstraße) einzuhalten.

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

Niederspannungsleitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

F. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

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