Stadt Leonberg Pl.-Ber. 03.03-1/2

Bebauungsplan
„Sondergebiet Römerstraße 34“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

M 1 : 500

VERFAHRENSDATEN

- **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) **20.11.2007**
- **Ortsübliche Bekanntmachung** (§ 2 Abs. 1 BauGB) **20.12.2007**
- **Frühzeitige Beteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB) **02.01.2008 – 18.01.2008**
- **Auslegungsbeschluss** (§ 3 Abs. 2 BauGB) **22.07.2008**
- **erneuter Auslegungsbeschluss** (§ 3 Abs. 2 BauGB) **17.05.2011**
- **Ortsübliche Bekanntmachung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) **07.07.2011**
- **Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) **18.07.2011 – 19.08.2011**
- **Satzungsbeschluss** (§ 10 BauGB) **20.12.2011**
- **Ausgefertigt** Leonberg, den **21.12.2011**

Inge Horn
Erste Bürgermeisterin

- **Inkraftgetreten durch Bekanntmachung** (§ 10 Abs. 3 BauGB) **06.06.2012**

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, GBl. S. 358 ber. S. 416

BEZUGSPLAN

- **„Mühlpfad-Stiefel“**, Planbereich 03.03-1, in Kraft getreten am 25.01.1980
- **„Sondergebiet an der Römerstraße“**, Planbereich 03.03-1/1, in Kraft getreten am 15.05.1987
- **„Römer- / Bahnhofstraße – 1. Änderung Sondergebiet“**, Planbereich 02.03-4/1, in Kraft getreten am 14.12.2006
- **„Römer- / Bahnhof- / Marienstraße“**, Planbereich 02.03-5, in Kraft getreten am 14.03.1986

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften, Ortsbaupläne und Bebauungspläne außer Kraft.

GRUNDLAGE:	ALK Stand 06/2010 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung BW
AUFGESTELLT:	Stadtplanungsamt, Abt. Stadt- und Bauleitplanung
GEFERTIGT:	15.04.2011 / 20.12.2011 / ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
ANLAGE:	Begründung und Umweltbericht vom 15.04.2011

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

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

SO großfl.EH	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

GBH1	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in m ü. NN
GBH2	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NN
DH	Dachhöhe von Überdachungen als Höchstmaß in m

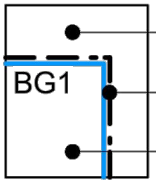
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

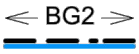
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksflächen

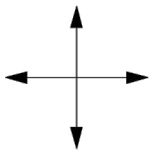
Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze im Erdgeschoss

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



Gebäudehauptrichtung

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ST (Parkdeck) — Flächen für Stellplätze (Parkdeck)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

E1 / A1 — Ein- und Ausfahrt Parkdeck

E2 / A2 — Ein- und Ausfahrt Anlieferung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L1 3,0m — Lärmschutzwand Anlieferung, Höhe 3,0m

L2 3,0m — Lärmschutzwand Parkdeck, Höhe 3,0m

L3 — Lärmschutzüberdachung Parkdeck

L4 — Lärmschutzüberdachung Ein-, Ausfahrtsrampe

L5 — Lärmschutzüberdachung Anlieferhof

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

PFG1-5 — Pflanzgebot flächig

PFG 3,5,6 — Pflanzgebot: Fassadenbegrünung

Pflanzgebot: hochstämmiger Einzelbaum

Pflanzgebot: säulenförmiger Einzelbaum

Pflanzbindung PFB1: bestehende Hecke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(GBH, Pflanzgebot)

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

FD — Flachdach

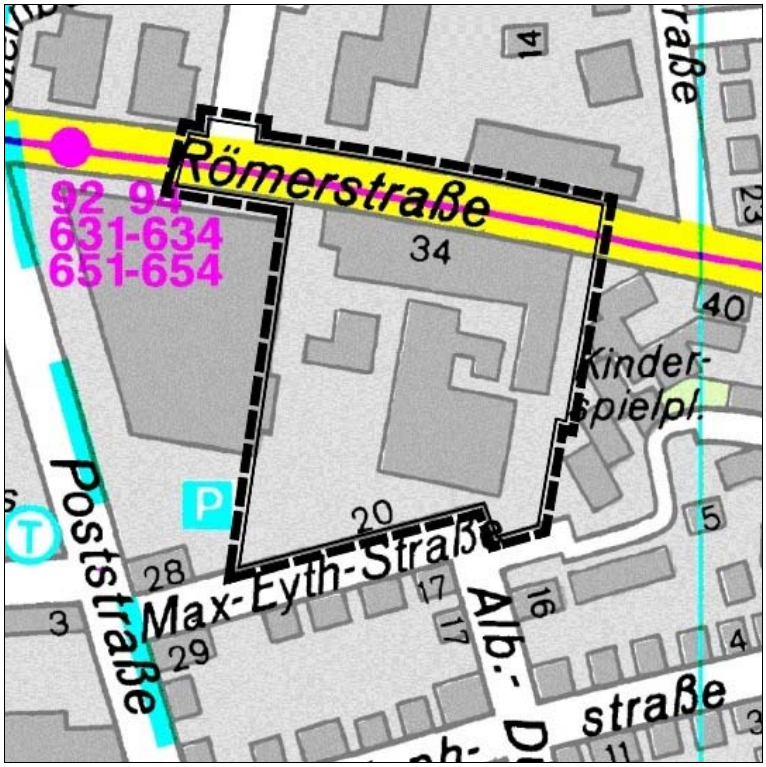
Kennzeichnung:
Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen

Hinweis :

Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Geh-,
Radweg, Verkehrsgrün - hinweisliche Darstellung

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

TEXTTEIL

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Kennzeichnungen

C. Nachrichtliche Übernahmen

D. Hinweise

E. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.03-1/2, in Leonberg

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

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

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet (SO)

(§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird als Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind ein (1) Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelgewerbes sowie Lagergebäude anderer Einzelhandelsbetriebe.

Es ist eine maximale Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 4.500 qm zulässig. Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.500 qm sind neben dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genuss mittel“ (einschließlich Getränke und Reformwaren) folgende weitere nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

-	Drogerieartikel, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel	max. 500 qm VK

Folgende weitere Sortimente des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Waren sind als Randsortimente zulässig:

-	Haushaltswaren /Glas/ Porzellan / Keramik	max. 180 qm VK
-	Blumen /Floristik	max. 80 qm VK
-	Kleintextilien / Wäsche / Heimtextilien	max. 100 qm VK
-	Papier- und Büro- und Schreibwaren	max. 80 qm VK
-	Unterhaltungselektronik / Tonträger	max. 60 qm VK
-	Sonstige Sortimente / Aktionsware / Saisonartikel	max. 250 qm VK

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.500 qm wird für Konzessionärbetriebe der Wirtschaftsgruppen Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen eine maximale Verkaufsfläche von 350 qm festgesetzt.

Alle anderen Sortimente sind nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Gebäudehöhen und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhen in m über NN sowie Dachhöhen in m entsprechend Einschrieb im Lageplan.

GBH 1 = Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß, oberste Höhe des Dachs

einschließlich Attika.

GBH 2 = Gebäudehöhe als Höchstmaß,
oberste Höhe des Dachs einschließlich Attika.

Überschreitungen der Gebäudehöhen (GBH) durch notwendige technische Aufbauten und Überdachungen gemäß DH (Dachhöhen) sind zulässig.

DH = Dachhöhe, maximale Höhe der Lärmschutzüberdachung L 3, maximal 3,50 m über Oberkante Fußboden Parkdeck.
Innerhalb der mit ST (Parkdeck) festgesetzten Fläche sind weitere Überdachungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,95 nicht überschreiten.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

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

In der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO,
Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Auf der westlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauung zulässig.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Im Bereich zwischen der Baugrenze BG1 und BG2 an der Römerstraße ist im Erdgeschoß eine Durchgangshöhe für Fußgänger von mindestens 3,5 m gemessen vom zukünftigen Gelände bis zur Unterkante Obergeschoß von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Entlang der Gebäudefront zur Römerstraße ist das Überschreiten der Baugrenze zulässig:

- um maximal 3,00 m auf einer Länge von maximal 18,00 m zur Errichtung einer Fluchttreppenanlage,
- um maximal 3,00 m auf einer Länge von maximal 35,00 m durch unterirdische

Gebäudeteile.
Weitere Überschreitungen der Baugrenzen sind unzulässig.

A.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehauptrichtung) ist der Eintrag im Lageplan.
Ausnahmsweise kann eine Abweichung für einzelne Gebäudeteile zugelassen werden.

A.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Flächen für Stellplätze (Parkdeck) entsprechend Eintrag im Lageplan.

A.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten sind nur an den im Lageplan festgesetzten Stellen zulässig. Für alle weiteren Grundstücksflächen wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

A.7 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend Eintrag im Lageplan.

A.7.1 Lärmschutzwände, Lärmschutzüberdachungen, Einhausungen

Die im Lageplan festgesetzten Lärmschutzwände L1 und L2 müssen eine hochabsorbierende Verkleidung mit einem Absorbtionsverlust von mindestens 8 dB (A) aufweisen.

Die im Lageplan für die Lärmschutzwände L 1 und L 2 festgesetzten Wandhöhen sind zur Sicherstellung des notwendigen Lärmschutzes als Mindesthöhen zwingend einzuhalten. Die Wände sind einschließlich ihres Übergangs zu den Dachflächen vollständig geschlossen auszubilden.

L 1 Wandhöhe mindestens 3,0 m über Oberkante Fahrbahn
L 2 Wandhöhe mindestens 3,0 m über Oberkante Fußboden Parkdeck (GBH1)

Die im Lageplan mit L 3, L 4 und L5 festgesetzten Flächen sind zur Sicherstellung des notwendigen Lärmschutzes vollständig zu überdachen.
Die Tiefe der Überdachung innerhalb der mit L 3 festgesetzten Flächen beträgt mindestens 5,0 m gemessen von der Gebäudeaußenwand zur Gebäudemitte.

Die südliche Begrenzung der Ein-, Ausfahrtsrampe Parkdeck ist einschließlich ihres Übergangs zu den Dachflächen vollständig geschlossen auszubilden.

Flächen für Einkaufswagen im Bereich der Stellplatzanlagen (Parkdeck) sind einzuhausen.

A.7.2 Lärmschutz Anlieferung, Parkierung

Das Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen zur Anlieferung und Parkierung im Zeitbereich nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist unzulässig.

An der Ein- und Ausfahrt des Andienungshofs sind Rolltore anzubringen. Die Tore müssen dauerhaft geschlossen sein und dürfen nur bei Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen geöffnet werden.

An den Außenbauteilen des Andienungshofes ist ein Mindestschalldämmmaß von R´w = 30 dB(A) und bei den Rolltoren im Ein- und Ausfahrtsbereich ein Schalldämmmaß von R´w = 20 dB(A) einzuhalten. Die Außenwände des Andienungsbereichs sind komplett zu schließen.

A.7.3 Lärmschutz Haustechnik

Die maximal zulässige Schallabstrahlung der einzelnen Anlagen beträgt:

Schallquelle	Emissionshöhe	Max. zulässige Schallabstrahlung
Lüftungszentrale	394,0 m	70 dB(A)
Lüftungszentrale Konzessionäre	395,0 m	70 dB(A)
Kälteanlage	395,5 m	70 dB(A)
Notstromaggregat (Abstrahlung Fassade UG)	380,0 – 383,0 m	70 dB(A)
Lüfter Andienungshof	390,0 m	70 dB(A)

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom März 2008 mit dem Nachtrag vom April 2011 wird verwiesen.

A.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 1 Gestaltung des Grünstreifens zur Römerstraße:
Die im Lageplan mit PFG 1 festgesetzte Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist mindestens 30% der Flächen mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten.
An den im Lageplan festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Hierbei sind Bäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

PFG 2 Begrünung der Zufahrt zur Anlieferung:
Die im Lageplan mit PFG 2 festgesetzte Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine geschnittene Formhecke aus einer Gehölzart (2-reihige Pflanzung mit einer Pflanzdichte von 2 Sträuchern / lfm., versetzt gepflanzt) entsprechend Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 3 Begrünung der Anlieferung:
Die im Lageplan mit PFG 3 festgesetzte Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Fassaden bzw. Fassadenteile, die nicht als Fenster, Türen oder Tore ausgebildet werden, sind zu begrünen. Hierfür sind standortgerechte rankende, schlingende oder selbst klimmende Pflanzen der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Bei Verwendung von rankenden oder schlingenden Pflanzen sind geeignete Rankhilfen an der Fassade anzubringen.
Für jede Pflanze ist eine unversiegelte Grundfläche von mindestens 0,5 qm vorzusehen. Im Regenschatten von Dachtraufen ist eine ausreichende Bewässerung zu gewährleisten.
Die Begrünung hat mindestens 75 % der Ansichtsfläche der Fassade abzudecken. Dies ist durch Verwendung von Arten mit einer geeigneten Wuchshöhe und / oder eine ausreichend dichte Pflanzung zu gewährleisten.
Zusätzlich sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten säulenförmige Bäume (kleine Baumsymbole) der Pflanzenliste 5 sowie eine Vogelkirsche (großes Baumsymbol) mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 4 Begrünung der Ausfahrt Lkw:
Die im Lageplan mit PFG 4 festgesetzte Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

PFG 5 Begrünung von Dachflächen und Eingrünung von Mauern / Fassadenteilen:
Neu zu errichtende Gebäude mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestsubstrataufbau von 8 cm zu versehen. Für die Bepflanzung können Stauden und Gräser der Pflanzenliste 7 zur Verwendung kommen.
An die Dachbegrünung angrenzende Fassadenteile der Einhausung des Parkdecks, die nicht als Glaselemente, Türen oder Tore ausgebildet werden, sind zu begrünen. Hierfür sind standortgerechte rankende, schlingende oder selbst klimmende Pflanzen der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Bei Verwendung von rankenden oder schlingenden Pflanzen sind geeignete Rankhilfen an der Fassade anzubringen. Für jede Pflanze ist eine Grundfläche von mindestens 0,5 qm und eine Substrattiefe von 0,5 m (Pflanztröge) vorzusehen. Eine ausreichende Versorgung mit Wasser ist durch Integration von Bewässerungseinrichtungen sicher zu stellen. Die Begrünung hat mindestens 50 % der Ansichtsfläche der Mauern / Fassadenfläche abzudecken. Dies ist durch Verwendung von Arten mit einer geeigneten Wuchshöhe und / oder eine ausreichend dichte Pflanzung zu gewährleisten.

PFG 6 Fassadenbegrünung an der Ausfahrt:
Fassadenteile an der Ausfahrt, die nicht als Fenster, Türen oder Tore ausgebildet werden, sind zu begrünen. Hierfür sind standortgerechte rankende, schlingende oder selbst klimmende Pflanzen der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Bei Verwendung von rankenden oder schlingenden Pflanzen sind geeignete Rankhilfen an der Fassade anzubringen.
Für jede Pflanze ist eine unversiegelte Grundfläche von mindestens 0,5 qm vorzusehen. Im Regenschatten von Dachtraufen ist eine ausreichende Bewässerung zu gewährleisten.
Die Begrünung hat mindestens 75 % der Ansichtsfläche der Fassade abzudecken. Dies ist durch Verwendung von Arten mit einer geeigneten Wuchshöhe und / oder eine ausreichend dichte Pflanzung zu gewährleisten.

A.9 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

PFB 1 Erhalt einer Hainbuchenhecke:
Die im Bestand vorhandene Hainbuchenhecke ist zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Baumhecke mit Arten der Pflanzenliste 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereichen zu dulden.

B. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

B.1 Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Böden

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend Eintrag im Lageplan.
Im Bereich des Plangebiets sind Verunreinigungen des Untergrundes nicht auszuschließen.

Zukünftige Baumaßnahmen müssen unter fachgutachterlicher Einbindung geplant und ihre Ausführung unter gutachterlicher Begleitung stattfinden.

Die für eine Überbauung erforderlichen fachtechnischen Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen abzustimmen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

C.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

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

D. HINWEISE

D.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßebeleuchtungskörpern (Mastleuchten) und von Kennzeichen und Hinweisschildern der öffentlichen Verkehrsflächen sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen, Schilder und Beleuchtungskörper sind vom Anlieger zu dulden.

D.2 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).

D.3 Bodenschutz / Altlasten

Da im Plangebiet Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind, besteht ein

Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser. Aus diesem Grunde ist u.a. die Nutzung von tiefer Geothermie kritisch zu bewerten. Sämtliche Baumaßnahmen sind mit dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Eine Baufreigabe darf nur nach Zustimmung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

D.4 Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten, die dort ihre Nist- und Brutstätten haben, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies nicht aufzuschließen, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

D.5 Wasserwirtschaft

Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnisgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Aufgrund des Altlastenverdachts ist mit verunreinigtem Grundwasser zu rechnen, so dass eine Reinigungsanlage erforderlich werden könnte.

D.6 Insektenschonende Beleuchtung

Für die Beleuchtung der privaten Grundstücksflächen sollen aus Gründen des Insektenschutzes ´insektenfreundliche´ Leuchtmittel, wie zum Beispiel Natriumdampf-Hochdrucklampen, verwendet werden.

D.7 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 – Bäume an der Römerstraße

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Pyrus communis 'Beech Hill' / calleryana ´Chanticleer´	Stadtbirne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata ‘Rancho’	Kleinkronige Winter-Linde

Pflanzenliste 2 – Sträucher in der Grünfläche an der Römerstraße

botanischer Name	deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 3 – Gehölze für die geschnittene Hecke an der Zufahrt zur Anlieferung

botanischer Name	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum ovalifolium	Liguster

Pflanzenliste 4 – Kletterpflanzne für die Begrünung von Lärmschutzwänden, Mauern und Fassadenteilen

botanischer Name	deutscher Name	maximale Wuchshöhe	Rankhilfe notwendig
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe	5-8 m	ja
Clematis vitalba	Waldrebe	bis 16m	ja
Euonymus fort. In Sorten	Kletter-Spindelstrauch	3-5 m	nein
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	2-5 m	ja
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	bis 5m	ja
Hedera helix	Efeu	bis 30m	nein
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	7-9 m	nein
Humulus lupus	Hopfen	3–8 m	ja
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein	bis 15m	nein / ratsam
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein	Bis 15m	nein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	8-15 m	ja
Wisteria sinensis	Blauregen	10-20 m	ja

Pflanzenliste 5 – Bäume für die Eingrünung der Anlieferung

botanischer Name	deutscher Name
<u>Säulenförmige Bäume:</u>	
Acer platanoides `Columnare’	Säulen-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus ’Erectum’	Säulen-Bergahorn
Carpinus betulus `Fastigiata’	Pyramiden-Hainbuche
Quercus robur ’Fastigiata’	Säulen-Eiche

Einzelbaum:	
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pflanzenliste 6 – Bäume für einen ggf. erforderlichen Ersatz der Baumhecke

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Pflanzenliste 7 – Gräser und Stauden für die extensive Dachbegrünung

botanischer Name	deutscher Name
Allium flavum	Gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Iris germanica	Schwertlilie
Iris tectorum	Dach-Iris
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cyaneum	Rosenteppichsedum
Sedum f. 'Weihenstephaner Gold'	Goldsedum
Sedum reflexum	Felsensedum
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Sedum
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

D.8 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überpüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan ´Sondergebiet Römerstraße 34´,
  Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, April 2011

- Verkehrstechnische Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses an der Römerstraße in Leonberg,
  BS Ingenieure, Ludwigsburg, Januar 2007

- Verkehrsuntersuchung Kaufland SB-Warenhaus,
  MAP, Kornwestheim, Juni 2007

- Schalltechnische Untersuchung der Geräuschsituation durch den Bau des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg,
  BS Ingenieure, Ludwigsburg, Mai 2008

- Nachtrag 2 zur schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2008, Bauvorhaben Kaufland Leonberg,
  BS Ingenieure, Ludwigsburg, April 2011

- Gutachten - Untersuchung der Firmengelände der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH sowie des Möbelhauses Mutschler, Poststraße 70 in 71229 Leonberg,
  iwk, Dortmund, April 2006

- Baugrundgutachten - Neubau eines SB-Warenhauses und eines Regallagers in Leonberg, Römerstraße,
  iwk, Dortmund, Mai 2006

- Erweiterte historische Erhebung,
  Landratsamt Böblingen, März 1998

- Untersuchung der Luftschadstoffsituation in Hinblick auf den künftigen Parkierungs- und Andienungsverkehr nach Fertigstellung des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg,
  Büro für Technische Messungen Dr.Ing. Gross, Filderstadt, April 2011

- Markt- und Verträglichkeitsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Verbrauchermarktes der Fa. Kaufland in der Stadt Leonberg, Aktualisierung der Marktuntersuchung vom Juni 2008,
  CIMA, Stuttgart, März 2011

E. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

E.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Es sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

E.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind in weißen bis pastellfarbenen Tönen auszuführen (Helligkeitsbeiwert über 75).

Ausnahmsweise können Naturstein- und Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

Glänzende und spiegelnde Oberflächen der Fassaden sind nicht zugelassen.

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.

Hinweis: Die Farben dürfen nicht glänzend sein, für Stützen zulässig sind auch Farben in grau bis anthrazit.

E.3 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

E.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig.

E.3.2 Werbeanlagen sind nur entlang der Römerstraße und im 1. Viertel der Seitenwände (Ost- und Westseite) zur Römerstraße hin zulässig.

E.3.3 Als selbständige, freistehende Werbeanlagen sind lediglich drei Werbefahnen zwischen der nördlichen Baugrenze und der Römerstraße zulässig, soweit sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

E.3.4 Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit Laufschriften
- beleuchtete Kastenkörper
- bewegliche Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung
- Flache Ausleger (Stechschilder)
- Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art

E.3.5 Werbeanlagen dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Attika angebracht oder er-

stellt werden.

E.3.6 An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10% der Fassadenfläche einnehmen und eine maximale Größe von 20 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf eine Werbeanlage eine maximale Größe von 40 m² aufweisen, sofern 10% der Fassadenfläche insgesamt nicht überschritten werden.
Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 2,00 m bei einzelnen Symbolen max. 7,00 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 25 % der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.

E.3.7 Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Zum Baugesuch ist eine verbindliche Gesamtwerbekonzeption vorzulegen**.**

E.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, die nicht als Erschließungs-, Parkierungs- oder Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

E.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

E.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Römerstraße sind Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur zulässig:

a) als Heckenpflanzung,

b) als Draht- oder Stahlgitterzaun mit vollflächiger Begrünung durch Rankpflanzen,

c) als Sichtschutzwand aus Holz oder Mauerwerk mit vollflächiger Begrünung durch Kletterpflanzen. Ihre Höhe darf dabei höchstens 1,8 m betragen gemessen über OK Gelände.

E.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

E.8 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

E.9 Ordnungswidrigkeiten

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

Aufgestellt, Stuttgart, 15.04.2011
ARP / Baur, Tölk