

# Bebauungsplan

## Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung

Bezugsplan: Gewerbegebiet Ramtel I  
rechtskr.: 27.02.1981

M 1 : 500

### Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen		am	<u>02.10.2007</u>
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen		am	<u>27.01.2009</u>
1. Auslegung bekannt gemacht		am	<u>19.02.2009</u>
Öffentlich ausgelegt	vom	<u>02.03.2009</u>	bis <u>03.04.2009</u>
Erneut öffentlich ausgelegt (2)	vom	<u>17.05.2010</u>	bis <u>18.06.2010</u>
Erneut öffentlich ausgelegt (3)	vom	<u>23.08.2010</u>	bis <u>06.09.2010</u>
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen		am	<u>26.10.2010</u>
bekannt gemacht und in Kraft getreten		am	<u>18.08.2011</u>
Ausgefertigt:	Leonberg,	den	<u>27.10.2010</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 dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

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

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

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

Leonberg, den 05.01.2009 / 17.03.2010  
28.06.2010

Aufgestellt:

Gefertigt:

Stadtplanungsamt

Grundlage: ALK mit Stand 08/2007 / © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de ) Az.: 2851.9-1/20

# Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete



Sonstige Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

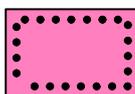


Baugrenze

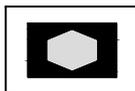
Füllschema der Nutzungsschablone

		Art der baulichen Nutzung									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">GE</td> </tr> <tr> <td>0,8</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>a</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK max. 24 m</td> </tr> </table>	GE		0,8	2,0		a	OK max. 24 m		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
	GE										
0,8	2,0										
	a										
OK max. 24 m											
		<b>Bauweise</b> a = abweichende Bauweise o = offene Bauweise									
Höhe baulicher Anlagen (OK)											

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

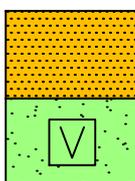


Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Grünflächen, Nutzungsart Verkehrsgrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



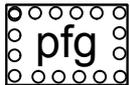
Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

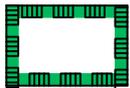
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



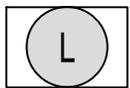
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

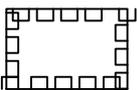


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

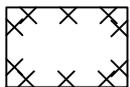


Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen



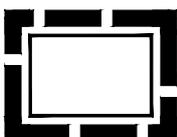
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



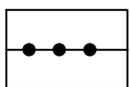
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



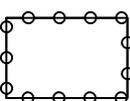
Umgrenzung der Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. unterschiedliche Gewerbegebietsteile - GE / GEe)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

# TEXTTEIL – Bebauungsplan

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen 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 (GE1 – GE5) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

In den Gewerbegebieten 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, 7. 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).

Auf dem Grundstück Neue Ramtelstraße 48, Flst.-Nr. 2390/1 (GE1), ist im Zusammenhang mit der Herstellung von Musikinstrumenten auch der Verkauf dieser Musikinstrumente allgemein zulässig. Darüber hinaus kann das Verkaufssortiment ausnahmsweise auf elektronische Musikinstrumente und Zubehör erweitert werden.

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 – mit Ausnahme von elektronischen Musikinstrumenten und Zubehör;
- die Erneuerung, Änderung und Erweiterung der bestehenden Anlage zulässig.

Damit dürfen keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf das Einzelhandelskonzept ausgelöst werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

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 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).

## 1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 – GEe5) (§ 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, 7. 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).

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO 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).

Auf dem Grundstück Neue Ramtelstraße 48, Flst.-Nr. 2390/1 (GEe1), ist im Zusammenhang mit der Herstellung von Musikinstrumenten auch der Verkauf dieser Musikinstrumente allgemein zulässig. Darüber hinaus kann das Verkaufssortiment ausnahmsweise auf elektronische Musikinstrumente und Zubehör erweitert werden.

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 – mit Ausnahme von elektronischen Musikinstrumenten und Zubehör;
- die Erneuerung, Änderung und Erweiterung der bestehenden Anlage zulässig.

Damit dürfen keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf das Einzelhandelskonzept ausgelöst werden (§ 1 Abs. 10 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 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).

- 1.3 **Sondergebiet (SO)** (§ 11 BauNVO)  
mit der Zweckbestimmung "Behinderteneinrichtung".  
Zulässig sind nur Einrichtungen, die der Betreuung und Förderung behinderter Menschen dienen.
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)  
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone.  
Ausnahme:  
In den Baugebieten kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und diese Garagen intensiv begrünt sind (Erdüberdeckung mind. 0,5 m) (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.2 Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO )  
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen deren Grundflächen die zulässigen Grundflächen unter den Voraussetzungen des § 21 a Abs. 3 BauNVO überschreiten sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs.4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO )  
Dachoberkanten (OK)  
siehe Eintrag in der Nutzungsschablone
- OK** Die Höhen der baulichen Anlagen sind als Höchstmaße 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:
- o** = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO )
- a** = Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung im Sinne der offenen Bauweise zugelassen.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
(entsprechend Festlegung im Lageplan)
- Baugrenzen  
Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu erstellen.  
Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die Baugrenze überschreiten.
5. **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten und Jugendhaus

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

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

Entlang der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Neuen Ramtelstraße - L 1141)  
sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

Verkehrsgrünflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen.

7. **Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können** ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB )

Innerhalb des Plangebietes verläuft am Südostrand des Plangebietes der Mühlgraben (Gewässer 2. Ordnung).

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

Die festgesetzten Flächen sind landwirtschaftlich zu nutzen. Nicht zulässig sind bauliche Anlagen (z. B. Wohnhäuser, Scheunen etc.).

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

**Ir =** Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechtes dienen der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten.  
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

10. **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)

- 10.1 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 55 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.

11. **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. 25a BauGB)

**pfg (baumbeständiger Grünstreifen):**

Die mit pfg gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Pflanzliste 2 mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres

zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

**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 (siehe Pflanzliste 3).

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

**pfb (Mühlgraben mit Gehölzsaum):**

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume aus regionaler Herkunft (siehe Merkblatt 4, Fachdienst Naturschutz, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Karlsruhe) nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

**Verkehrsgrün:**

Die mit Gehölzen bestandenen Flächen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

**ANHANG – PFLANZLISTEN**

Pflanzliste 1 (Mühlgraben)

Pflanzgröße: Hochstamm 3xv., m. DB./Co., 18/20

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide

Pflanzliste 2 (baumbestandener Grünstreifen)

Pflanzgröße: Bäume: 3xv., m. DB./Co., 18-20

Sträucher: verpflanzte Sträucher, mehrtriebige, 60-100/100-150

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3 (Dachbegrünung)

Pflanzengesellschaften aus Sedum- u. Saxifraga-Arten, Sand-Thymian,

Hauswurz, Gräser in Arten, u.ä.

Auszug aus der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung der Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung vom Januar 2009.

12. **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)

Teile des Plangebietes sind gekennzeichnet als Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder waren. Bei Gründungen, die tiefer reichen als die bisherigen Gebäude, können eventuell erneut Altlasten getroffen werden (Näheres siehe: Begründung zum Bebauungsplan – Kapitel Altlasten).

## **C. Nachrichtliche Übernahme**

1. **Landschaftsschutzgebiet Glemswald**

Die Flurstücke Nr. 2357, 2357/2, 2403 und 2428 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Glemswald“.

## **D. Hinweise**

1. **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert teilweise die archäologische Verdachtsfläche „7. Ramtel – Römische Siedlung“. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. ( § 20 Denkmalschutzgesetz)

2. **Grundwasser**

2.1 Heilquellenschutzgebiet

Das 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.

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

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

3. **Bodenschutz / Altlasten**

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.

4. **Abwasserleitungen**

Die bestehenden Abwasserleitungen sind im Bereich der zugelassenen Überbauung so zu sichern, dass die Abwasserbeseitigung einwandfrei gewährleistet ist und die bestehenden Kanäle in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

5. **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.

6. **Untergeordnete Verkaufsfläche**

Die Stadt geht davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann.

7. **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 <sup>1</sup>	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

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

CIMA-Warengruppe	Sortimente <sup>2</sup>	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 (u.a. <i>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 Elektrogroßgeräte</i> )	47.54	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse ( <i>nur Elektrogroßgeräte</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	
	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	47.42	x	
Sportartikel	Sport- und Campingartikel ( <i>ohne Großgeräte u. Campingmöbel, auch Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf</i> )	47.64.2	x	
	Sport- und Campingartikel ( <i>nur Großgeräte und Campingmöbel</i> )	47.64		x
Spielwaren	Spielwaren	47.65	x	

<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	WZ-Nummern	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
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 ( <i>einschließlich Badzimmermöbel, Einbauküchen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel</i> )	47.59.1		x
	Antiquitäten und Gebrauchsgüter	47.79		x
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	Textilien ( <i>Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche</i> )	47.51	x	
	Heimtextilien	47.53	x	
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör	45.32		x
	Beleuchtungsartikel ( <i>u.a. Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten</i> )	47.59		x
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt	47.52.1		x
	Anstrichmittel ( <i>Farben und Lacke</i> )	47.52.3		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf (u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Gartenbedarf (z.B. Erde), Gartenhäuser und -geräte)	57.52.3		x
	Tapeten und Bodenbeläge ( <i>auch Teppiche</i> )	47.53		x
Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel ( <i>außer Schnittblumen, kleinere Pflanzen, Trockenblumen</i> )	47.76.1		x	

CIMA-Warengruppe	Sortimente <sup>2</sup>	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-Großgebirde)	47.76.2		x
	Babybedarf (auch Kinderwagen und Laufställe)	47.65		x

Quelle: CIMA

## 8. **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

### **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 Februar 2010

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 den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 15° zulässig.  
Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert (z. B. Sheddächer).  
Im Sondergebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind auch andere Dachformen wie z. B. Satteldächer, Pultdächer etc. zulässig, wobei die festgelegten Oberkanten durch die Firste nicht überschritten werden dürfen.  
Auf den Fachflächen sind Solarenergienutzungen zulässig. Die Begrünung unter den Solaranlagen zählen zum Grünteil (siehe Punkt A 11: 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) sowie der Göppinger Straße 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 m<sup>2</sup> 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.