Stadt Leonberg **Pl. Ber. 07.02-9/2**

Bebauungsplan

"Gemeindezentrum Steige - 2. Änderung"

Bezugsplan **07.02-9/1: Gemeindezentrum Steige - Änderung und Ergänzung**
M 1:500

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen			am	03.03.2009
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen			am	03.03.2009
Auslegung bekannt gemacht			am	12.03.2009
Öffentlich ausgelegt	vom	23.03.2009	bis	24.04.2009
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen			am	20.10.2009
bekannt gemacht und in Kraft getreten			am	29.10.2009
Ausgefertigt: 26.10.2009		Leonberg,	den	26.10.2009

Inge Horn
Erste Bürgermeisterin

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o.a. Bezugsplan.

Rechtsgrundlage 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 (G. Bl. S. 617)
Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582)
sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Leonberg, den 14.11.2008/ 31.07.2009 Aufgestellt:

Gefertigt: Stadtplanungsabteilung

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

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

FH max/ TH max GH max — Höhe baulicher Anlagen: maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe (bezogen auf EFH), maximale Gebäudehöhe (Angabe in Meter ü.NN)
(§ 18 BauNVO)

EFH 423.00 — Erdgeschoßfußbodenhöhe in Metern ü. NN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

0.3 — Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

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

a — abweichende Bauweise (siehe Textteil)

E — nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (hier Kindergarten und Bürgerzentrum)

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier Mehrzweckhalle)

Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (hier Mehrzweckhalle)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)

Pflanzzwang Einzelbäume (siehe Textteil)

pb: Pflanzbindung (siehe Textteil)
pz: Pflanzzwang (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (EFH)

Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

LR — Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ca — Umgrenzung von Flächen für Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD 35°-45° — Satteldach mit Neigungsbereich von 35°- 45°

DN 0°-25° — Dachneigung von 0° - 25 °, ohne Angabe der Dachform

Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

Nutzungsschablone

WA	GH max. FH max. TH max.
0.3	
ED	SD 35°-45°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Gebäudehöhe max. Firsthöhe max.Traufhöhe
Grund-flächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

STADT LEONBERG
TEILORT GEBERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEMEINDEZENTRUM STEIGE 2. ÄNDERUNG“
PLANBEREICH 07.02-9/2

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH
§ 13a BAUGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

D Hinweise

E Übersicht Fachgutachten

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252).

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen:

A1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

A1.1.1 Zulässig sind: (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

A1.1.2 Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche dient gemäß Planeinschrieb der Unterbringung von Kindergarten, Grundschule und Mehrzweckhalle/Bürgerzentrum sowie den dazugehörigen Freiflächen.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

A3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

A3.2 Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

A3.2.1 Die **Firsthöhen** sind als Höchstmaße über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (First/ Hochpunkt geneigter Dächer).

A3.2.2 Die **Traufhöhen** sind als Höchstmaße über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

A3.2.3 Allgemein kann von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

A3.3 Höhe baulicher Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

A3.3.1 Die maximale Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen:

E: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

a: abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,00 m kann durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden.

A6 Flächen für offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege auf privatem Grund sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine oder Pflasterrasen) herzustellen.

A8.2 Zum Schutz von Natur und Umwelt sind Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nur in beschichteter oder ähnlich behandelter Weise zulässig.

A8.3 Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindes-

tens 10 cm dauerhaft nach den einschlägigen Normen extensiv zu begrünen (siehe Pflanzliste im Anhang). Auf den Pflanzzwang kann verzichtet werden, sofern dieselbe Fläche für Photovoltaik-Anlagen genutzt wird.

A8.4 Kann das Niederschlagswasser nicht mit vertretbarem Aufwand versickert bzw. in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, so werden zur Verzögerung des Regenwasserabflusses von unverschmutztem Dachflächen sowie abflusswirksamen Hof- und Zugangsflächen Zisternen vorgeschrieben. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung / Überlauf darf maximal 10 l/(sxha) bezogen auf die abflusswirksamen Flächen betragen.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht LR dient zugunsten der Stadt Leonberg und der Versorgungsträger.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzbindungen

A10.1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Alle Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahme ausreichend zu schützen.

A10.2 Pflanzbindung – pb – flächenhafte Anpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit pb ist der vorhandene Hecken- und Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflege- und Verjüngungsschnitte sind abschnittsweise und außerhalb der Vegetationsperiode zulässig.

Pflanzzwänge

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen (Pflanzlisten für die Pflanzzwänge sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.).

A10.3 Pflanzzwang – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

A10.4 Pflanzzwang – pz – flächenhafte Anpflanzung

Der im Plan festgesetzte Bereich ist vollflächig mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

A10.5 Pflanzzwang – Gärtnerische Gestaltung

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 100 qm tatsächlich überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzzwänge Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe zu dulden. Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

ANHANG - PFLANZLISTE

Bäume (gilt nicht für Bäume entlang von Straßen und Plätzen)
Pflanzgröße: 3xv., m. DB./Co., 18-20

Tilia europaea ‘Palida‘	Kaiserlinde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides ‘Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‘Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior ‘Westhof’s Glorie‘	Esche

Juglans regia	Walnuss in Sorten, z. B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
Apfel	z.B. Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Oldenburg, Welschisner, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef

	Musch, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop u.a.
Birne	z.B. Weinbirne, Walsche Schnapsbirne, Paulusbirne, Conference
Kirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia
Zwetschge	z.B. Bühler Frühzwetschge, Mirabellen ‚Nancy’

sowie Wildobst (Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere)

Sträucher
Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, mehrtriebig, 60-100/100-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Selbstklimmer
Pflanzgröße: Sol., 3xv., Co., 100/150, mehrtriebig

Hedera in Arten	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen
Pflanzgröße: Sol., 3xv., Co., 100/150, mehrtriebig

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten	Waldrebe
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Lonicera in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa in Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen

Extensive Dachbegrünung
Pflanzengesellschaft aus Sedum- u. Saxifraga-Arten, Sand-Thymian, Hauswurz, Gräser in Arten, u.ä.

B HINWEISE

B1 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

B2 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

B3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die gültige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

B4 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

B5 Geologisches Gutachten und Grundwasser

Durch das Büro für angewandte Geowissenschaften Dr. H. Gerweck, S. Potthoff, Tübingen wurde ein Ingenieurgeologisches-bodenmechanisches Gutachten für die

geplante Erschließung des Baugebiets „Gemeindezentrum Steige, 2. Änderung“ im Oktober 2008 erstellt. Auf die darin enthaltenen Erkenntnisse wird hingewiesen.

Aus bautechnischer Sicht sind bei Gebäuden die bis zur eingeschossigen Unterkellerung ins Gelände einschneiden, entsprechende Dränierungsmaßnahmen nach DIN 4095 vorzusehen. Drainagen dürfen nicht in den Kanal eingeleitet werden; das anfallende Grundwasser ist lokal zu versickern.

Wird während der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so ist gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg unverzüglich ein Baustopp vorzunehmen und das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich in der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplans 1998 „Region Stuttgart“ in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Daher sind die Flächen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

B6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden- oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden darf.

B7 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wurden die relevanten Tier- und Pflanzengruppen untersucht und als Ergebnis festgestellt, dass durch verschiedene grünordnerischen Festsetzungen und zeitlichen Beschränkungen ein Eintreten eines Verbotstatbestandes bei nahezu allen Tier- und Pflanzengruppe vermieden werden kann. Für die Tiergruppe der Fledermäuse wurde eine weitere Untersuchung im Jahr 2009 gefordert. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden drei Sommerquartiere der Zwergfledermaus kartiert. Der Dachbereich der Turn- und Festhalle wurde dabei als ein Quartier genutzt, zwei weitere befinden sich im südwestlichen Bereich des Saunabades (nach Quetz 2009: Erfassung von Fledermäusen mit Hinweise zum Artenrecht und –schutz). Für das Quartier im Bereich der Turn- und Festhalle wurde eine Evakuierung nicht nötig, weil das Quartier zu diesem Zeitpunkt bereits verlassen war. Durch vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (Anbringung von fünf Feldermauskästen in der weiteren Umgebung) konnte das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG vermieden werden.
Für das Saunabad gilt in diesem Zusammenhang, dass bei Überplanungen bzw. Eingriffen in die Gebäude eine Kontrolle der Fledermausquartiere stattfinden

muss. Gegebenenfalls muss durch weitere Maßnahmen das Eintreten eines Verbotstatbestandes vermieden werden.

B8 Baumschutzsatzung

Satzung der Stadt Leonberg zum Schutz von Baumbeständen vom 15.12.1998 gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der bebauten Ortsteile und geplanten Siedlungsflächen auf dem Gebiet der Stadt Leonberg mit Ortsteilen.

B9 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplanes mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen (§ 4 LBOVVO). Der Bauvorlage ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzung beizufügen.

Bezugspläne

- Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige“ rechtsverbindlich seit 10.04.1974
- Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige – Änderung und Erweiterung“ rechtsverbindlich seit 03.12.1998

STADT LEONBERG
TEILORT GEBERSHEIM

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEMEINDEZENTRUM STEIGE 2. ÄNDERUNG“
PLANBEREICH 07.02-9/2

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Hinweise
C Örtliche Bauvorschriften
D Hinweise
E Übersicht Fachgutachten

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 02.2006 (GBl. S. 20)

C1 Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

C1.1 Dachform / Dachneigung
Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

C1.1.1 Ausnahmen können zugelassen werden für untergeordnete Dachflächen, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten.

C1.2 Dachdeckung

C1.2.1 Bei geneigten Dächern ab einer Neigung von 10° sind als Dachdeckung nur rote und rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel/Betondachsteine zulässig.

C1.2.2 Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig und erwünscht.

C1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel

C1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Reihe (nicht übereinander) angeordnet zulässig. Je Dachfläche sind entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zugelassen.

C1.3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur mit nachfolgender Beschränkung zulässig:

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben oder Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf höchstens 40% der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Zwischen den einzelnen Dachgauben und einzelnen Dacheinschnitten muss mindestens ein Abstand von 1,50 m erhalten bleiben.
- Dachgauben sind mit gleichem Material und in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnittes von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
- Der Abstand der Dachgaube oder des Dacheinschnittes zum First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 1,00 m zu betragen.
- Die Gaube muss mindestens 0,5 m - gemessen in der Waagerechten von der Außenwand der Hauptfassade - zurückgesetzt sein.

- Die Brüstung der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen.
- Die Höhe einer Gaube darf – gemessen von unteren Anschnitt der Dachgaube mit dem Hauptdach bis zur Unterkante Gaubentraufe - maximal 1,50 m betragen.

C1.3.3 Zwerchgiebel sind zusätzlich neben Dacheinschnitten zugelassen, jedoch nur soweit die Summe aller Breiten von Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln nicht mehr als 40% der jeweiligen Dachlänge beträgt.

C2 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

C2.1 Fassadengestaltung

C2.1.1 Die Außenwände der Gebäude innerhalb der WA-Fläche sind in weißen oder hellen mit Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.

C2.1.2 Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten oder spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

C3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

C3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis maximal 1 m² Fläche zulässig.

C3.2 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm),

C4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die Höhe der Verkehrsfläche).

C5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne zulässig.

C6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

C7 Zahl der notwendige Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

D HINWEIS ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Ordnungswidrigkeiten

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

E FACHGUTACHTEN

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Auftragnehmer: ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner
Tuchplatz 11
88499 Riedlingen

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BESCHREIBUNGEN

Auftragnehmer: Gutachten Ökologie Ornithologie
Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Essigweg 1a
70565 Stuttgart

INGENIEURGEOLOGISCHES GUTACHTEN

Auftragnehmer: Büro für angewandte Geowissenschaften
Dr. H. Gerweck, S. Potthoff
Nauklerstraße 37a
72074 Tübingen