

Bebauungsplan

„Brühl-Anwand - 2. Änderung“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

- Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	28.02.2012
- Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	28.06.2012
- Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.07.2012 – 20.07.2012
- Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.09.2012
- Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.10.2012
- Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.10.2012 – 16.11.2012
- Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	26.02.2013
- Ausgefertigt	Leonberg, den	27.02.2013

Klaus Brenner
Bürgermeister

- Inkraftgetreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	14.03.2013
--------------------------------------------	---------------------	-------------------

BEZUGSPLAN

- „Brühl-Anwand“, Planbereich 03.05-2, in Kraft getreten am 24.07.1987

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **BauNVO** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **PlanzV** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416)

GEFERTIGT: 20.01.2013 / SPF Stadtplanungsamt, Leonberg

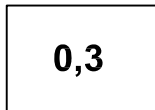
ANLAGE: Entwurf der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht vom 20.01.2013

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2012 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

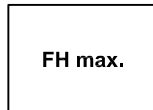
Planzeichenerklärung

Anlage 3 zu DS 2013 Nr. P 1

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

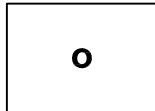


Grundflächenzahl - GRZ laut
Planeintrag

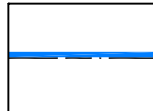


Höhenlage der baulichen Anlage:
Maximal zulässige Firsthöhe

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

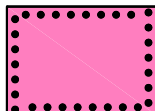


Offene Bauweise

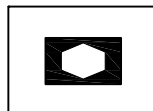


Baugrenze

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



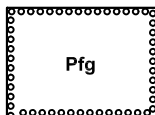
Flächen für den Gemeinbedarf



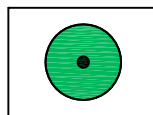
Sozialen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen: Kinder- und Jugendeinrichtungen

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

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (siehe Textteil)

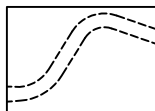


Erhaltung: Bäume

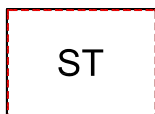
Sonstige Planzeichen



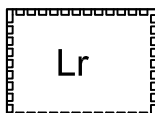
Satteldach / Pultdach
Dachneigung



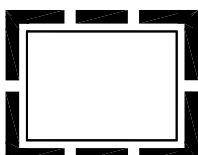
Fußweg



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



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe Textteil)
(§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)



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

Nutzungsschablone (Schema)

Nutzung	Höhenbegrenzung
Grund- flächenzahl	-
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

LEONBERG
ist Zukunft!

Bebauungsplan Nr. 03.05-2/2
"Brühl-Anwand - 2. Änderung"

Maßstab	Bearbeiter	
1:500	Anna Schopf, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3408, Fax: 07152/ 990-3490, E-Mail: spf@leonberg.de	
Erstellt/ Ergänzt am	Änderung	durch
20.01.2013	Erstausgabe	SPF

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

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

A.1 Maß der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Firsthöhe (FH) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.1.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Die maximale Firsthöhe (FH) wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen Straßenoberkante der Badstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die Dachfläche - parallel zu ihr gemessen - um bis zu 1,0 m überschreiten.

A.1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.2.1 Bauweise

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

in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

A.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) zu erstellen.

Ausnahme: untergeordnete Bauteile sowie Vorbauten (z.B. Feuertreppe, Überdachungen, Erker) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als max. 1,5 m beträgt und die Summe aller Vorbauten nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gebäudeseite beansprucht. Die maximale Länge der Vorbauten darf 6,0 m nicht überschreiten.

A.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

A.4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendeinrichtungen“ sind nur Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Betreuung von Kindern und Jugendlichen dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume). Betriebswohnungen sind unzulässig.

A.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

A.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Für die Außenbeleuchtung ist die Verwendung von UV-anteilarmer (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtungsanlagen festgesetzt.

A.6.2 Ausbildung von unterirdischen Bauteilen

Bauwerke oder deren Teile, die ins Gelände und damit unter den Bemessungswasserstand einschneiden, sind demnach druckwasserdicht gemäß DIN 18195 Teil 6 oder als „weiße Wanne“ auszuführen.

A.7 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten (Lr) belegten Flächen dienen der Stadt Leonberg zur Einleitung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen, und sind entsprechend zu belasten. Die Rechte können auf Dritte (Ver-/Entsorgungsträger) übertragen werden.

A.8 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.8.1 Lärmschutz

Beim Betrieb des geplanten Jugendhauses, sind die Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten. Dies setzt bei Live-Konzerten und anderen lärmintensiven Vorgängen in der Regel voraus, dass sämtliche Fenster des Jugendhauses geschlossen sind, solange lärmintensive Vorgänge (Live-Konzerte, Parties, o.ä.) stattfinden.

Weiterhin setzt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte die schalloptimierte Grundrissgestaltung, geeignete Schalldämmmaße der Außenbauteile sowie die entsprechende Erschließung des Gebäudes voraus.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vor Umgebungslärm von der angrenzenden Sportanlage in Bezug auf die schutzbedürftige Nutzung des geplanten Jugendhauses (Büroraum auf der Nordseite) setzt voraus, dass Baumaterialien mit einem Schalldämmmaß von $R'_{w, res} > 40$ dB für die Außenwand mit Fenster verwendet werden.

Entsprechende Hinweise befinden sich in der Schalltechnischen Beurteilung, siehe Ziff. C.7. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

A.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.9.1 Pflanzgebot („Pfg-Fläche“ - Pflanzung von flächenhaften Gehölzstrukturen)

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Erforderliche Pflegeeingriffe (Verjüngungsschnitte) sind abschnittsweise und in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. jeden Jahres vorzunehmen.

A.10 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A.10.1 Pflanzbindung (Pfb - Erhaltung von Einzelbäumen)

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Abgrabungen, Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets 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. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

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 Sondenoder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden darf.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern (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.

C.2 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt 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).

C.3 Bodenschutz / Altlasten

Falls Grundwasser bei der Baumaßnahme auftritt, ist dieses auf LCKW zu untersuchen. Das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, ist hierbei zu beteiligen und zu informieren.

Ggf. anfallendes Aushubmaterial ist zu separieren, ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Die Verwertung oder die Entsorgung sind dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, schriftlich zu dokumentieren.

C.4 Grundwasser

Da im Zuge der Gründungsarbeiten mit einer Erschließung von Schicht- oder Grundwasser zu rechnen ist, ist vor dem Bauantragsverfahren bzw. vor Erteilung der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis auf die baubedingte Grundwasserabsenkung und –ableitung zu beantragen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und –ableitung ist nicht zulässig.

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellschutzgebiets von Stuttgart. Entsprechend § 3 der Rechtsverordnung sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Zustand des Grundwassers gefährden könnten. Dieser Punkt ist u.a. bei der Oberflächenbefestigung zu beachten. Da laut dem vorliegenden Geotechnischen Bericht der Bemessungswasserstand für den höchsten Grundwasserstand auf Höhe der Geländeoberkante (GOK) vorgeschlagen wird, ist ein Abstand zwischen Grundwasserspiegel und GOK von mind. 1 m nicht einzuhalten.

C.5 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans kann laut vorliegendem Entwurf zu den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg von einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) betroffen sein. Somit gibt es also eine gewisse Hochwassergefährdung, die sich bei bestimmten ungünstigen Abflussverhältnissen in der Glems einstellen könnte.

Somit sollte zumindest hochwasserangepasst gebaut werden (siehe Empfehlungen laut Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung oder unter dem Internetlink des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg: www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/975/).

C.6 Geotechnik

Die anstehenden Schichten sind für die Abtragung von aus Gebäuden resultierenden Lasten nur bedingt geeignet. Die Gründung über Streifenfundamente oder eine Bodenplatte ist prinzipiell möglich, erfordert allerdings Maßnahmen zur Bodenverbesserung und eine Begrenzung der abzutragenden Gebäudelasten. Werden diese überschritten, muss eine Tiefergründung erfolgen.

Nach Vorliegen des Entwurfes für das Gebäude und einer Abschätzung der auftretenden Lasten sind vergleichende Setzungsbetrachtungen vorzunehmen (vgl. Anlage 3). Zeigt sich dabei, dass die berechneten Setzungen für das Gebäude unverträglich hoch sind, so kann eine Tiefergründung auf den Festgesteinen in ca. 7,0 m erfolgen.

Im Untersuchungsbereich wurde Grundwasser angetroffen. Als Bemessungswasserstand wird die Geländeoberkante (368,0 m NN) vorgeschlagen.

Für erdberührende Gebäudeteile unterhalb des Bemessungswasserstandes ist eine Abdichtung nach DIN 18195-Teil 6 gegen drückendes Wasser erforderlich.

Während der Bauzeit anfallendes Grund-, Schicht- und Oberflächenwasser ist auf kurzen Wegen zu fassen und umgehend abzuleiten.

Bei der Anlage von befestigten Flächen liegen die Tragfähigkeiten der auf Planumshöhe anstehenden Böden unter der Anforderung. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der bereits vorhandenen Auffüllung wird ein Regelaufbau nach RstO als hinreichend erachtet.

Das anfallende Aushubmaterial wird aufgrund hoher Wassergehalte zum Wiedereinbau bzw. zur Modellierung des Geländes ungeeignet sein bzw. Verbesserungsmaßnahmen erfordern.

Die anstehenden Schichten sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser sowie für die Ausführung von versickerungsfähigen Pflastern gemäß der gängigen Richtlinien bzw. nach Herstellerangaben aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht geeignet.

Die Beschreibung, Klassifizierung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse erfolgte auf Grundlage der in den Kleinrammbohrungen und den Rammsondierungen angetroffenen Verhältnisse. Für die dazwischen liegenden Bereiche wurde von einem kontinuierlichen Verlauf der Schichten ausgegangen.

Da Abweichungen generell nicht ausgeschlossen werden können, empfehlen wir eine Kontrolle der beschriebenen Untergrundverhältnisse im Rahmen der geplanten Arbeiten. Änderungen der Planung, die sich auf die geotechnischen Belange auswirken können, sind dem Baugrundgutachter mitzuteilen.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

C.7 Schalltechnik

Der geplante Betrieb des Jugendhauses besitzt im Tagzeitraum nur einen irrelevanten Immissionsbeitrag (IRW = – 6 dB) im Sinne der TA an den maßgeblichen Immissionsorten. Im für die Beurteilung maßgeblichen Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) ist der Immissionsbeitrag am Immissionsort IO 1 (Badstr. 39) ebenfalls irrelevant im Sinne der TA Lärm. Am maßgeblichen Immissionsort IO 2 (Hausmeisterwohnung des Leobads in der Badstraße 16) werden - unter der Annahme der Nutzungen wie angegeben – die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für den Freizeitlärm des geplanten Jugendhauses eingehalten.

Empfohlen wird, im Rahmen der Bauausführung das Schalldämmmaß der zur Ausführung kommenden Außenbauteile anhand der gutachtlichen Ansätze in Kapitel 4.2 des Gutachtens zu prüfen und dabei auch auf den erforderlichen Schallschutz in Bezug auf tieffrequente Geräusche zu achten. Die Betrachtung setzt voraus, dass sämtliche Fenster des Jugendhauses geschlossen sind, solange lärmintensive Vorgänge (Konzerte, Partys) stattfinden.

Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet durch den Freizeitlärm des Leobads sind in Hinblick auf die schutzbedürftigen Einrichtungen des geplanten Jugendhauses aufgrund weitgehend gegensätzlicher Nutzungszeiten nicht zu besorgen.

Die Orientierungswerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Bezug auf die Emissionen durch den Sportlärm der nahegelegenen Tennisanlage des TSV Eltingen werden am maßgeblichen Immissionsort des Jugendhauses (Büroraum Nordseite) eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel (IRW +30 dB(A)) werden nicht überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Bezug auf die Emissionen durch den Verkehrslärm des naheliegenden Autobahndreiecks am maßgeblichen Immissionsort des Jugendhauses (Büroraum Nordseite) werden eingehalten.

Eine Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Nutzungen (hier: Büroraum auf der Nordseite) ist im Falle des geplanten Jugendhauses bei Verwendung der vorgesehenen Baumaterialien ($R'_{w} = 40$ dB) für die schutzbedürftigen Nutzungen (hier: Büroraum auf der Nordseite) gewährleistet.

Eine Einschätzung des Lärms aus gewerblichen Quellen ergibt, dass für die Betrachtung des Plangebiets „Jugendhaus Leonberg“ der Lärm aus gewerblichen Quellen dem Lärm aus Verkehrsquellen deutlich untergeordnet ist. Für das B-Plan-Gebiet Jugendhaus Leonberg und der damit verbundenen geplanten Nutzung hat der Lärm aus gewerblichen Quellen demnach keine Relevanz.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

C.8 Geländeschnitte, Freiflächenplan

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

C.9 Fachgutachten

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

- **„Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“**
P. Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Stuttgart, Mai 2012
- **„Geotechnischer Bericht“**
A. Forstner/ Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer
Leonberg, Juni 2012
- **„Schalltechnische Beurteilung“**
Dr.-Ing. Frank Dröscher / Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz
Tübingen, Juni 2012
- **„Stellungnahme Verkehr“**
Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung
Stadtplanungsamt
Leonberg, Juni 2012

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/ Dachneigung

Dächer sind als Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

D.1.2 Dachbegrünung

Dächer sind dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe ist mit einer mindestens 10 cm dicken Vegetationstragschicht mit Oberbodenanteil (=durchwurzelbare Substratschicht) auszuführen und entsprechend mit einer dauerhaften Bepflanzung bzw. Einsaat zu versehen.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

D.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

D.3 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Leistungsstätte ist eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Fläche zulässig. Die Anbringung muss an der dem öffentlichen Verkehrsraum der Badstraße zugewandten Seite erfolgen. Zum Ortsrand Richtung Berliner Straße ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

D.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

D.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante der Badstraße nicht höher als 1,5 m sein.

Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken-Hinterpflanzung zulässig.

Der Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5 m betragen.

D.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Gemeinschaftsantenne bzw. Satellitenantenne zulässig.

D.8 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage des Grundstücks bis zu einer Höhe von max. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen.

D.9 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Häusliches Abwasser ist ordnungsgemäß der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren, damit die Schmutzwasserkanalisation und v.a. die Kläranlage entlastet wird. Anfallendes Wasser von Dachflächen und der befestigten Flächen (Zufahrten und Stellplätze) ist an die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, abzustimmen.

D.10 Ordnungswidrigkeiten

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