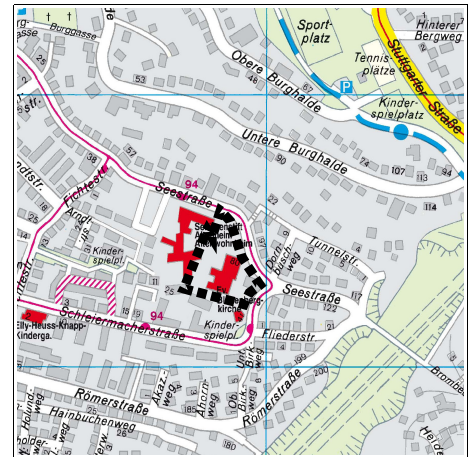


Bebauungsplan

„Samariterstift Seestraße – 2. Änderung“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.06.2013
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.06.2013
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.09.2013
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.10.2013
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.10.2013 – 22.11.2013
– Erneuter Auslegungsbeschluss	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	08.07.2014
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.08.2014
– Erneute öffentliche Auslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	01.09.2014 – 02.10.2014
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	21.04.2015
– Ausgefertigt	Leonberg, den	22.04.2015
Klaus Brenner Bürgermeister		
– Inkraftgetreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	28.05.2015

BEZUGSPLAN

- „Samariterstift Seestraße – 1. Änderung und Ergänzung“, Planbereich 02.02-6/1, in Kraft getreten am 03.12.2009

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 zuletzt geändert am 11.06.2013 BGBl. I S. 1548
- **BauNVO** i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013 BGBl. I S. 1548
- **PlanzV** i. d. F. 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, zuletzt geändert am 16.07.2013 GBl. S. 209

GEFERTIGT: 25.03.2015 / SPF Stadtplanungsamt Leonberg

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 25.03.2015 ; Begründung vom 25.03.2015

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2014 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl - GRZ

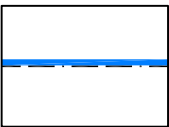
III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. 404 m

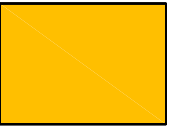
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf "Altenpflege"

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise jedoch mit Längenbegrenzung der Baukörper auf max. 18,00 m

W

Staffelgeschoss im Westen (s. Textteil)

S

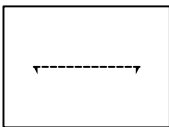
Staffelgeschoss im Süden (s. Textteil)



Fußgängerbereich

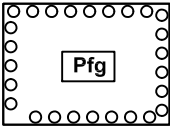
V

Verkehrsberuhigter Bereich

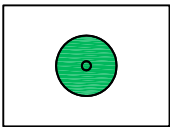


Einfahrtbereich

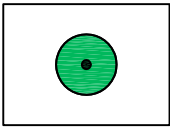
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

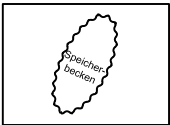


Anpflanzen: Bäume



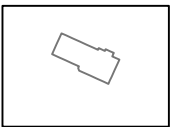
Erhaltung: Bäume

Hinweise



Speicherbecken (s. Textteil)

Nachrichtliche Übernahmen



Bestandsbebauung

Nutzungsschabole (Schema)	
Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bauweise
Dachform	

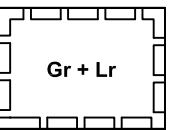
Sonstige Planzeichen

St

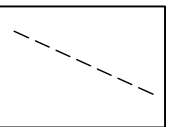
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TGA

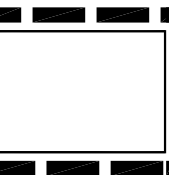
Gemeinschaftsanlagen



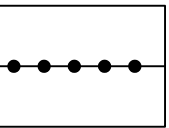
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

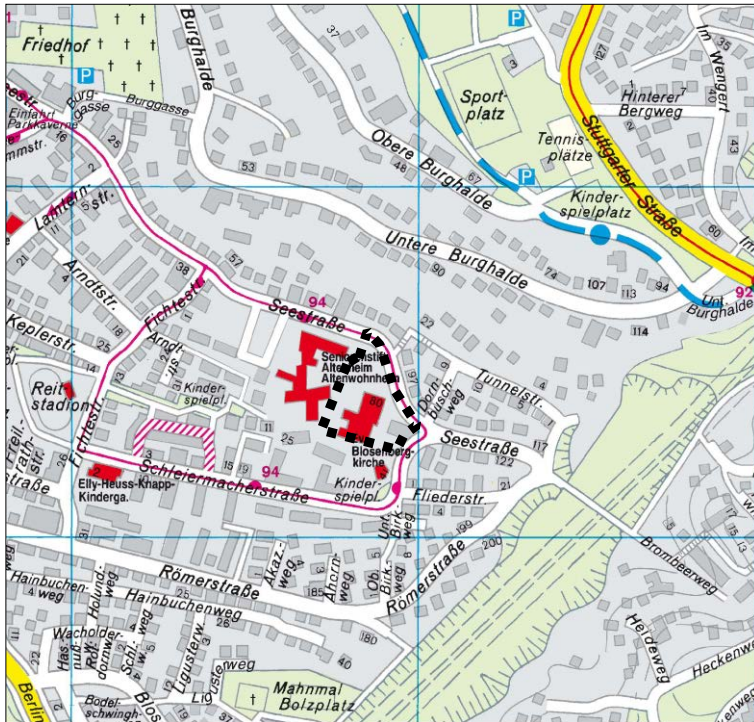


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Stadtplanungsamt Abt. Stadt- und Bauleitplanung			
Bebauungsplanentwurf Nr. 02.02-6/2 "Samariterstift Seestraße – 2. Änderung"			
Maßstab	Bearbeiter 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	
25.03.2015	Erstausgabe	SPF	



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

TEXTTEIL

Stand 25.03.2015

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- C. HINWEISE
- D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Bebauungsplan „Samariterstift Seestraße –
2. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.02-6/2, 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)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 die maximale Höhe baulicher Anlagen, 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)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK max.) wird durch Planeintrag als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt. Die Oberkante wird durch die oberste Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika des Gebäudes bestimmt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen - ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,0 m über die maximale Oberkante (OK max.) hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Gemeinschaftsanlagen (TGA) überschritten werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die zu mindestens 50% unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche hergestellt werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.

Der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (TGA) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

A.3 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß – siehe Ziff. A.4.2.

A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.4.1 Bauweise

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

In der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß §§ 22 Abs. 2 BauNVO

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

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 17,50 m im Sinne der offenen Bauweise.

A.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone/Terrassen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als max. 1,00 m beträgt und die Summe aller Vorbauten (Balkone/ Terrassen etc.) nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gebäudeseite beansprucht. Die maximale Länge der Vorbauten darf 5,0 m nicht überschreiten.

An den mit „S“ und „W“ durch Planeintrag gekennzeichneten Bereichen ist im allgemeinen Wohngebiet das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an den durch Planeintrag bestimmten Gebäudeseiten (S = Süden bzw. W = Westen) über die gesamte Länge um mindestens 1,5 m von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Terrassen sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je überbaubarer Grundstücksflächen (Baufenster) eine Nebenanlage i.S.d. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig. (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).

A.6 Flächen für Stellplätze

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

Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen (siehe Planeintrag) zulässig. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (TGA) siehe Ziff. A.10.

A.7 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflege“ sind nur solche Gebäude und andere bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind, wie beispielsweise:

- Gebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner
- Altenwohnungen
- Dienstleistungs- und Betreuungseinrichtungen

A.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche - dient dem höhengleichen Ausbau als verkehrsberuhigter Wohnweg dem Anlieger- und Fußgängerverkehr.

A.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.9.1 Wasserdurchlässigkeit

Die nicht unterbauten Belagsflächen (z.B. Wege, Stellplätze und Zufahrten) sind als dauerhaft wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die angrenzenden grundstückseigenen Freiflächen zu entwässern.

A.9.2 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.

A.9.3 Insektenschonende Außenbeleuchtung

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

A.10 Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Gehrechten (Gr) und Leitungsrechten (Lr) belegten Flächen dienen der Stadt Leonberg zur fußläufigen Erschließung, zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen, und sind entsprechend zu belasten. Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist. Die Rechte können auf Dritte übertragen werden.

A.11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsanlagen (TGA) sind im allgemeinen Wohngebiet auch unterhalb der ausgewiesenen Geh- und Leitungsrechte allgemein zulässig.

A.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.12.1 Einzelbäume

- laut Planeintrag -

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgeeignete Arten und Sorten der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ mit folgenden Qualitäten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen: Groß- bis mittelkronige Laubbäume, Hochstamm, 3-fach verpflanzt, m.DB. Der Stammumfang muss mindestens 18-20 cm aufweisen. Von den festgesetzten Standorten kann zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit abgewichen werden. Die eingetragene Anzahl der Bäume muss erfüllt werden.

A.12.2 Anpflanzung auf Pflanzgebotsflächen (Pfg-Flächen)

Die Pfg-Flächen sind mit standortgeeigneten Sträuchern der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.12.3 Anpflanzung auf Baugrundstücken

Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit standortgeeigneten Sträuchern der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.12.4 Anpflanzung auf dem südöstlichen Baugrundstück (Pfg-Fläche)

Mindestens 10% der Grundstücksfläche des südöstlichen Baugrundstücks ist mit standortgeeigneten Sträuchern der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf dem südöstlichen Baugrundstück ist pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ mit folgenden Qualitäten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen: Groß- bis mittelkronige Laubbäume, Hochstamm, 3-fach verpflanzt, m.DB. Der Stammumfang muss mindestens 18-20 cm aufweisen.

A.13 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

A.14 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. 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 Sonden- oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

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 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).

C.3 Bodenschutz

Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollten auf ein absolut notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Auf ausreichend große Fugenabstände der Befestigungen ist zu achten.

Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken ist anzustreben (Erdmassenausgleich). Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßenabwicklung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzureichen.

Grundsätzlich sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe „Luft-Boden-Abfall“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind. Spätere Freiflächen (z. B. Hausgarten, öffentliches Grün) sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z. B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.

C.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) vor.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt) zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C.5 Artenschutz

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) können ausgeschlossen werden, sofern die notwendigen Eingriffe in die wenigen vorhandenen Gehölzbestände und der Abbruch der Bestandsgebäude außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) erfolgen und ein möglicher Verlust von Niststätten oder Quartieren geschützter Arten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen wird.

C.6 Grundwasser

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.

Sofern Drainagen zur Vermeidung von Feuchteschäden an in den Untergrund einbindenden Gebäudeteilen tatsächlich erforderlich sind, dürfen diese nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das bedeutet aber weiterführend, dass der Untergrund geeignet sein muss, schadlos Drainage- / Sickerwasser in die Tiefe abführen zu können. Wenn der Untergrund dies grundsätzlich kann – Durchlässigkeitsbeiwert $k_f > 10^{-5} \text{ m/s}$ (laut vorliegendem Gutachten bestehen wohl partiell diese Standortbedingungen), dann herrschen nach unserer Auffassung keine stauenden Verhältnisse und Sickerwasser kann über die hydraulisch verbundene Arbeitsraumverfüllung und Sauberkeits- / Filterschicht unter der Bodenplatte versickern.

Herrschen jedoch im Baufeld und in angrenzenden Bereichen stauende Verhältnisse sollte dennoch auf eine Drainage verzichtet werden, da, wie bereits beschrieben, keine Anschlussmöglichkeit zur ordnungs-gemäßen und schadlosen Ableitung besteht und Bodenwasser grundsätzlich i. S. eines ausgeglichenen Wasserhaushalts erhalten werden sollte. Dann müsste entsprechend DIN 18195 eine Abdichtung der in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile vor stauendem oder drückendem Sickerwasser erfolgen.

Die genauen Untergrundverhältnisse sind im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

C.7 Speicherbecken

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich befindet sich derzeit ein Speicherbecken mit Schluckbrunnen, das der Versickerung und Niederbringung des Drainagewassers aus dem ehemaligen Engelberggrundstücks dient.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes ist es unabdingbar, die Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundstück Flst. 2949/1 zu unterbinden und den Versickerungsschacht zurückzubauen.

Vertreter der Samariterstiftung, des Landratsamts Böblingen und der Stadt Leonberg haben sich einer gemeinsamen Besprechung am 14.08.2014 darauf verständigt, das Oberflächenwasser am Austrittspunkt auf der ehemaligen Autobahntrasse zu fassen und geordnet abzuleiten. Vorgesehen ist die Erstellung einer Pumpstation mit Druckleitung zum Regenwasserkanal in der Stuttgarter Straße. Diese wirtschaftlichste Lösung wurde unter Kostenbeteiligung der Samariterstiftung im einem städtebaulichen Vertrag bzw. Kostentragungsvereinbarung gem. § 11 BauGB vom Februar 2015 geregelt.

C.8 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erfolgen.

Die ingenieurgeologische Stellungnahme (Henke und Partner GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik, Juli 2008) kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund nur eine mäßige bis geringe Wasserdurchlässigkeit im Bereich von $k_f = 5 \cdot 10^{-7}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s aufweist. Die Sickerfähigkeit wird für eine vollständige Regenwasserversickerung als grenzwertig eingeschätzt, eine Teilversickerung erscheint insbesondere bei nur teilgesättigten Bodenverhältnissen jedoch durchaus möglich zu sein. Für Versickerungsmulden, -rigolen u.a. sind kontrollierte Überläufe vorzusehen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Aufgrund der Unterbauung großer Grundstücksflächen mit Gemeinschaftsanlagen (TGA), kommen als geeignete Maßnahmen nur Dachbegrünung und eine intensive Begrünung der Gemeinschaftsanlagen (TGA) in Betracht.

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück weitergehende ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen (offener Regenwasserspeicher, Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen 400 m³ Retentionsvolumen pro 1ha Au, etc.) zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist die Beeinträchtigung von Unter- und Oberliegern/angrenzenden Bebauungen auszuschließen (Unter-/Umspülung). Es ist zu prüfen ob Bodenverunreinigungen vorliegen, welche einer Versickerung entgegenstehen.

Flächen die zur Versickerung herangezogen werden sollen, sind abzugrenzen, sodass Bodenverdichtungen durch Befahrung und Lagerung von Baugeräten vermieden werden.

Auf den *Leitfaden naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung* des Umweltministeriums wird hingewiesen.

C.8.1 Bauvorhaben/Baustelleneinrichtung/Baumschutzmaßnahmen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- mindestens zwei Geländeschnitte, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßenhöhe hervorgehen

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken. Spätere Freiflächen sollten möglichst vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtung zu schützen.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

Bei der Umsetzung der Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

C.8.2 Bebauung

Entsprechend der für das Plangebiet im Juli 2008 erstellten ingenieurgeologischen Stellungnahme werden folgende allgemeine Hinweise zur Bebauung gegeben. Sie können Einzelgutachten für die Bebauung (bauwerksbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten) jedoch keinesfalls ersetzen:

Baugrundverhältnisse, Gründung von Gebäuden

Der Baugrund wird durch eine mächtige Schicht aus Hanglehm, Fließerde und Wanderschutt, bestehend im Wesentlichen aus Keupermergeln, in die auch Sandsteinbröckchen eingelagert sind, gebildet. Für die Mächtigkeit dieser Schicht können 8 m bis 10 m veranschlagt werden, wobei eine Mächtigkeitszunahme zur Seestraße zu beobachten ist. Für die oberen 1 m bis 4 m dieser Schicht ist eine steife bis halbfeste Konsistenz anzunehmen. Auch hier nimmt die Mächtigkeit dieser Teilschicht zur Seestraße hinzu. Der untere Teil der Hanglehm-, Fließerde- und Wanderschuttschicht weist tendenziell halbfeste bis feste Konsistenz auf. Lokal begrenzt können auch einzelne weiche oder aufgeweichte Linsen eingeschaltet sein. Das Liegende wird von verwitterten festen Mergeln des Gipskeupers gebildet.

Die Gründungsverhältnisse sind als durchschnittlich anzusprechen. Von möglichen lokalen Störungen des Baugrunds abgesehen, ist eine konventionelle Flachgründung mit Streifen- und Einzelfundamenten möglich. Für Vorbemessungen können folgende Werte angesetzt werden: Streifenfundament Mindestbreite 0,8 m ($\sigma_{zul} = 250 \text{ kN/m}^2$), Einzelfundament Mindestabmessung 1x1 m ($\sigma_{zul} = 300 \text{ kN/m}^2$)

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei einer üblichen eingeschossigen Unterkellerung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Einbindung der Bauwerke in das Grundwasser auszugehen. Das Auftreten einzelner gering ergiebiger lokaler Schichtwasserzutritte, insbesondere in niederschlagsreichen Jahreszeiten, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Für Bauwerke sind daher, sofern nicht eine Abdichtung der eingeerdeten Bauteile gegen drückendes Wasser, z.B. in Form einer weißen Wanne, vorgesehen wird, Bauwerksdränagen nach DIN 4094 sowie eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Grundwasser nach DIN 18195 vorzusehen. Diese Bauwerksdränage darf nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, sondern es ist eine Versickerung vorzusehen.

C.9 Pflanzenlisten

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

Pflanzenliste – Heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Sorten	
Sträucher	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

C.10 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wird auf folgende Gutachten verwiesen:

- „Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan Samariterstift Seestraße“
Dipl. Biol. Peter Endl, Filderstadt, August 2008
- „Ingenieurgeologische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im Bereich des Geländes Samariterstift in der Seestraße in 71229 Leonberg“
Henke und Partner, Stuttgart, Juli 2008

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/ Dachneigung

Entsprechend dem Planeintrag gilt folgende Dachform/Dachneigung:

Dachform	Dachneigung
FD (Flachdach)	0° - 6°

D.1.2 Dachbegrünung

Flachdächer, Flachdachanteile der Dächer und geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 6° sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Höhe des durchwurzelbaren Substrats mindestens 10cm) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemeinschaftsanlagen (TGA) sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mit humosem Bodenmaterial zu überdecken (Schichthöhe mindestens 50 cm) und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Des Weiteren gelten die Festsetzungen zur Anpflanzung auf Baugrundstücken (siehe Ziff. A.11.3 bzw. D.4.1).

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.

Die äußere Gestaltung von Nebenanlagen wie Zugänge zu Gemeinschaftsanlagen (TGA) und Gerätehöfen sind in Farbe und Materialität dem Hauptgebäude anzupassen.

D.3 Werbeanlagen

(§ 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.

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)

D.4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und insbesondere die durch Gemeinschaftsanlagen (TGA) unterbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziff. D.1.2).

D.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder eingewachsene Zäune mit einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig.

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

D.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäudeeinheit ist höchstens eine Außen-/Parabolantenne zulässig. Sie müssen auf Dächern ein Abstand von mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten einhalten.

D.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

D.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

Für Wohnungen über 60 m² Fläche (§ 37 Abs. 1 LBO) sind 1,5 geeignete Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzen Zahlenwerte ergeben, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

D.9 Ordnungswidrigkeiten

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

SPF

Stadtplanungsamt

Leonberg, 25.03.2015