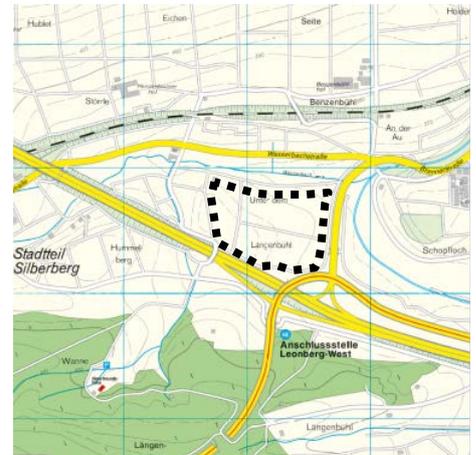


Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Längenbühl“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.09.2013
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.05.2014
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	19.05.2014 – 06.06.2014
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.07.2014
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.08.2014
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.08.2014 – 19.09.2014
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	16.12.2014
– Ausgefertigt	Leonberg, den	17.12.2014

Klaus Brenner
Bürgermeister

– Inkrafttreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	23.04.2015
--	---------------------	-------------------

BEZUGSPLAN

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

RECHTSGRUNDLAGEN [Stand 02.09.2013]

- **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: 30.10.2014 / SPF

ANLAGE: Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan vom 30.10.2014;

GRUNDLAGE: ALK Stand 05/2013 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

Planzeichenerklärung

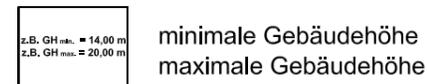
Art der baulichen Nutzung

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



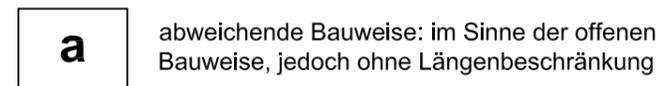
Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



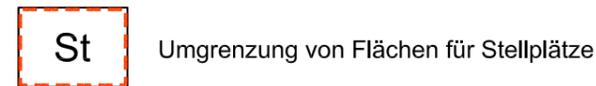
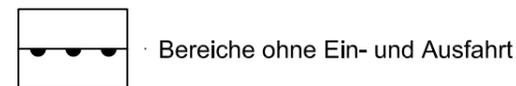
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



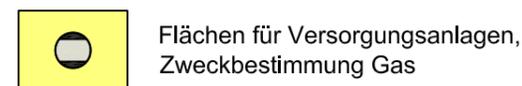
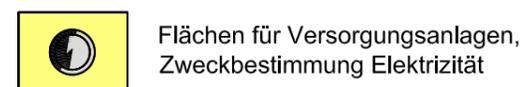
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)



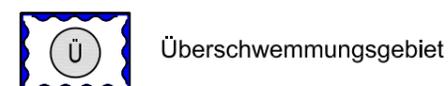
Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



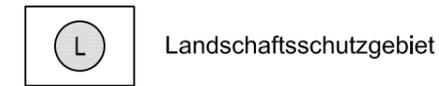
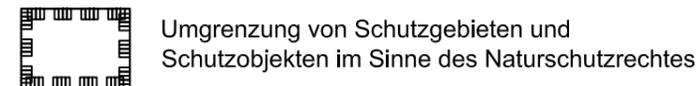
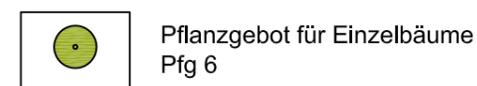
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



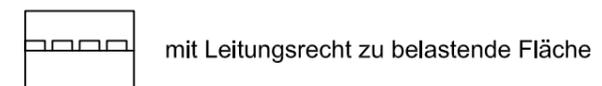
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



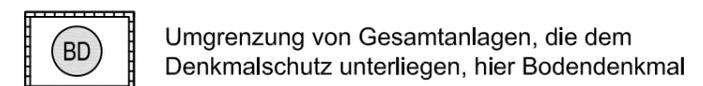
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

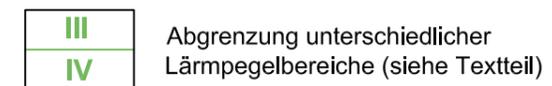
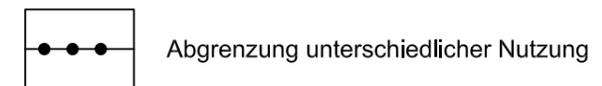
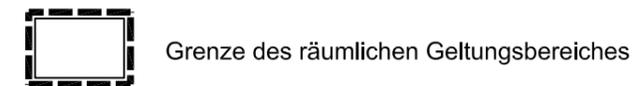
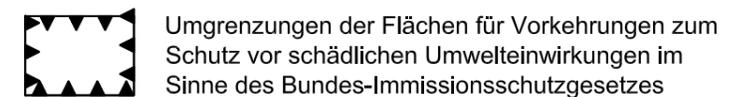


Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



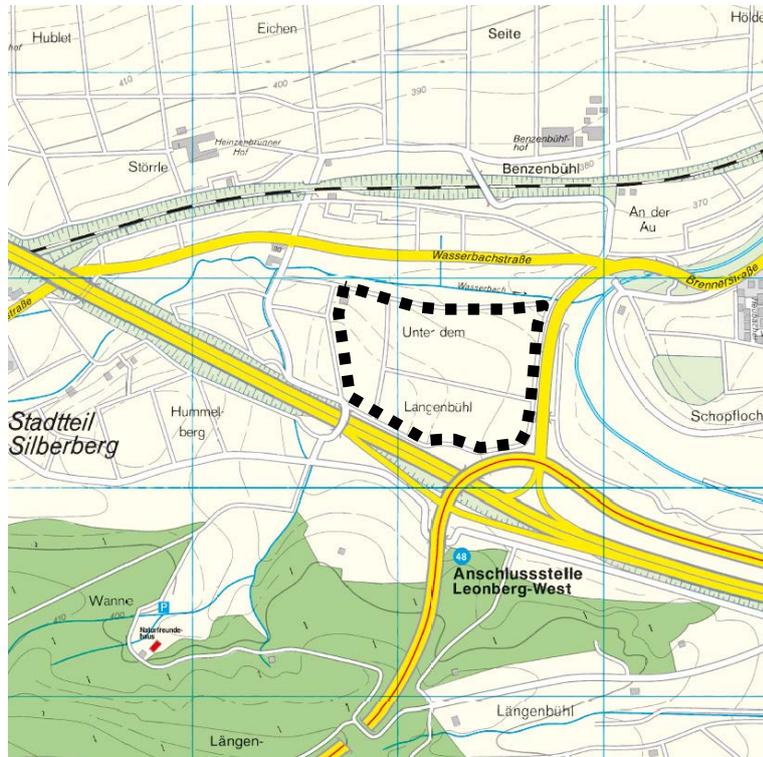
Sonstige Planzeichen



Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform Dachneigung
Gebäudehöhe	

Stadtplanungsamt Abt. Stadt- und Bauleitplanung		LEONBERG ist Zukunft!	
Bebauungsplanentwurf Nr. 03.08-3 „Gewerbegebiet Längenbühl“			
Erstell/ Ergänzt am		durch	
30.10.2014		SPF	
Bearbeiter		Anna Schopf, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3408, Fax: 07152/ 990-3490, E-Mail: spf@leonberg.de	
Änderung		Erstausgabe	



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

TEXTTEIL

Stand 30.10.2014

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Nachrichtliche Übernahmen
- C. Hinweise
- D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 03.08-3, 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 Gewerbegebiete (GE1 bis GE3)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind in den Gewerbegebieten (GE1 bis GE3), vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

Zone 1 (GE 1)

Im Gewerbegebiet Zone 1 (GE 1) sind folgende der in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Weiterhin zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Zulässig ist 1 Wohneinheit pro Grundstück.

Folgende der in § 8 Abs. 2 genannten Nutzungen sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs.5 BauNVO)

- selbständige Lagerhäuser und –plätze
- Tankstellen und Autohöfe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Transport-, Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügensstätten einschließlich Wettbüros.

Zone 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet Zone 2 (GE 2) sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende der in § 8 Abs. 2 genannten Nutzungen sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs.5 BauNVO)

- selbständige Lagerhäuser und –plätze
- Tankstellen und Autohöfe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros.

Zone 3 (GE 3)

Im Gewerbegebiet Zone 3 (GE 3) sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, (einschließlich Transport-, Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

- Folgende der in § 8 Abs. 2 genannten Nutzungen sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs.5 BauNVO)

- selbständige Lagerhäuser und –plätze
- Tankstellen und Autohöfe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros.

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 minimale und die maximale Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Die minimale Gebäudehöhe (GHmin.) und die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Sie wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = RFH) und der obersten Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika des Gebäudes.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = RFH) darf die Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Gebäude erschlossen wird, gemessen an der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite, um je 2,00 m über- oder unterschreiten.

Wird das Gebäude von mehreren Seiten erschlossen, ist das mittlere Straßenniveau der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend, welche an das Grundstück angrenzt. Bezugshöhen sind die tatsächlich gebauten Höhen der Verkehrsflächen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten - wie z. B. Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, 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 2,0 m über die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) 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 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.3.1 Bauweise

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

In der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ohne Längenbeschränkung im Sinne der offenen Bauweise.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

A.4 Mindestmaße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 1.500 qm betragen.

A.5 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Auf den mit ST gekennzeichneten Flächen sind nur offene Stellplätze sowie Zu-/ Abfahrten zulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zulässig (siehe Ziff. A.2.2.)

A.7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität bzw. Gas.

A.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die öffentliche Regenwasserkanalisation soll bezüglich ihrer hydraulischen Bemessung dem Oberflächenwasser vorbehalten sein, das nicht unmittelbar auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann. Vornehmlich handelt es sich hierbei um Straßenverkehrsflächen. Das auf Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation einer Reinigungs- und Retentionsanlage zugeführt und dort zurückgehalten.

Die jeweiligen Bauherren haben für die Rückhaltung des auf ihren Grundstücken anfallenden Niederschlagswasserabflusses Sorge zu tragen. Hierfür ist mindestens 1 m³ pro 100 m² befestigter Fläche herzustellen, was den „Normal“-Lastfall eines einjährigen Niederschlagsereignisses näherungsweise abbildet. Der Überlauf ist an das öffentliche Regenwassersystem anzuschließen. Unbelastetes Dachflächenwasser ist vornehmlich über das öffentliche Grünmuldensystem abzuleiten.

Ausgangsgröße für die geforderten Retentionswerte ist ein 15-minütiger Bemessungsregen mit der Wiederkehrwahrscheinlichkeit von einem Jahr (ca. 160 l/(s*ha)).

Ein Überlauf in das öffentliche System zur Niederschlagswasserbeseitigung ist nur für die Niederschlagsmengen gestattet, die über den „Normal“-Lastfall des einjährigen Niederschlagsereignisses hinausgehen.

Sofern Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert wird oder direkt dem Vorfluter zugeleitet werden soll, ist hierfür ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - durchzuführen.

A.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege mit Beleuchtung sowie Einrichtungen, Geländemodellierungen und bauliche Anlagen, die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, zulässig. Ausnahmsweise ist in der öffentlichen Grünfläche insgesamt ein Werbepylon zulässig (siehe Ziff. D.3)

A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.10.1 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Kupfer-, zink- oder bleigedckte 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.10.2 Außenbeleuchtung

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

A.11 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten (Lr) belegten Flächen dienen der Stadt Leonberg und den Versorgungsträgern zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen und sind entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte (Ver-/ Entsorgungsträger) übertragen werden.

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

A.12 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.12.1 Lärmschutz (Straßenverkehrslärm)

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen. Abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB und den Nutzungen der Räume sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35dB	40dB	45dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06. 12. 1990 - Az.: 5-7115/342- mit Text in GAB/ 1990, 829- 919).

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Längenbühl" des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Februar 2014 wird verwiesen.

A.12.2 Lärmschutz (Immissionsschutzmaßnahmen)

Innerhalb des Gewerbegebiets dürfen die Nutzungen nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 db(A) unterschreitet.

Von einer Nachweispflicht entbunden sind die i.S.d. BauNVO nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe ohne Nacharbeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr.

A.12.3 Schutz vor Luftschadstoffen

Nach lokalklimatischen Untersuchungen (Lohmeyer, 2014) sind Grenzwertüberschreitungen der NO₂-Konzentration (Jahresmittelwerte) in einer Bauzone entlang der BAB bzw. der Anschlussstelle "Leonberg- West" (südliche Teilfläche aus GE 2) zu erwarten (vgl. Planteil: Flächenumgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Innerhalb dieser Zone sind entsprechende Anlagen zum Schutz vor Luftschadstoffen und zur Verbesserung der Luftverhältnisse in den Gebäuden erforderlich (z.B. kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen, Filter). Auf die einschlägigen Richtlinien (z.B. BImSchG, Arbeitsstättenrichtlinie) wird verwiesen.

A.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.13.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1 - Grünfläche angrenzend an die Wasserbachau)

Nach Herstellung der geplanten Geländeoberfläche ist der Bereich mit dem ursprünglichen Oberboden einzudecken. Die Fläche ist mit einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung für Fettwiesen auf frischen Standorten (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 02) einzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 Schnitte im Jahr mit Abräumen, keine N-Düngung).

A.13.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2 - Grünfläche am östlichen Gebietsrand mit Straßenböschung; 3170 qm)

Die Fläche ist nur dünn mit Oberboden einzudecken, so dass ein leicht magerer Standort entsteht. Die Fläche ist mit einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung für Blumenwiesen (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 01) einzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 Schnitte im Jahr mit Abräumen).

Auf dem Straßendamm sind unter Beachtung der Schutzstreifen der zwei Hochdruck-Gasleitungen und eines Mindestabstands vom Straßenrand von 2,5 m auf einer Fläche von 660 qm Heckensträucher gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen.

A.13.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3 - Grünzug in der Mitte des Gebiets)

Die Fläche ist mit einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung für Blumenwiesen (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 01) einzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 Schnitte im Jahr mit Abräumen, keine N-Düngung). Auf der Fläche sind auf einer Fläche von 920 qm Heckensträucher gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen.

A.13.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4- nordwestlicher Gebietsrand)

Auf den gesamten Flurstücken 6108/4, 6108/1, 6108/2 und 6108/3 (ehemalige Freizeitgärten) ist ein artenreiches Feldgehölz mit heimischen Arten der Pflanzenliste 2 und 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die östlich und südlich anschließende Grünfläche ist mit einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung für Blumenwiesen (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 01) einzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 Schnitte im Jahr mit Abräumen, keine N-Düngung). Weiterhin sind auf einer Fläche von 2.300 qm Heckensträucher gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dieses Pflanzgebot befindet sich überwiegend im Schutzstreifen verschiedener Mittel- und Hochspannungsleitungen. Aus diesem Grund ist hier bei der Pflege besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung der Bäume und Sträucher zu legen.

A.13.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5- südlicher Gebietsrand)

Die Fläche, in der auch eine Entwässerungsmulde geführt wird, ist mit einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung für Blumenwiesen (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 01) einzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 Schnitte im Jahr mit Abräumen, keine N-Düngung).

A.13.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6- Bäume entlang der Erschließungsstraße)

Es sind hochstämmige, großkronige *Acer platanoides* (Spitzahorn), m.Db./Co. 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in gegen Überfahrunge geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A.13.7 Pflanzgebot 7 (Pfg 7- Bäume in der öffentlichen Grünfläche)

Es sind hochstämmige, großkronige *Tilia europäa* "pallida" (Kaiserlinden), m.Db./Co. 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A.13.8 Pflanzgebot 8 (Pfg 8- Bäume am südwestlichen und nordöstlichen Gebietsrand)

Es sind hochstämmige, großkronige *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), m.Db./Co. 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig 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 2,00 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.

A.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Neben den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet sind für eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung weitere gebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

A.15.1 Externer Ausgleich 1 (CEF Maßnahme Aufwertungen für entfallende Lerchenreviere)

Vor dem Beginn der Erschließung sind auf der Leonberger Gemarkung in geeigneten Bereichen auf 25 Jahre jährlich mindestens 9 Lerchenfenster im Wintergetreide anzulegen und niedrigwachsende extensive Blühstreifen in einem Umfang von mindestens 2,5 m x 300 m zu unterhalten.

A.15.2 Externer Ausgleich 2 (Abbuchung vom Leonberger Ökokonto: Teilweise monetäre Zuordnung des Baus einer Rauen Rampe an der Fleischmühle)

Das Glemswehr an der Fleischmühle wurde in den Jahren 2013 und 2014 in Abstimmung mit der Naturschutz- und Wasserwirtschaftsverwaltung so umgebaut, dass eine ökologische Durchgängigkeit (insbesondere stromaufwärts) für die Wasserlebewesen gewährleistet ist. Teile der Baumaßnahme werden aus dem monetären Ökokonto der vorliegenden Maßnahme zugeordnet.

A.15.3 Externer Ausgleich 3 (Externe Ausgleichsfläche: Umwandlung von Verbuchungsfläche in Kalkmagerrasen im Gewann „Beisheimer Rain“/ Höfingen)

Nach Erstpflanzung erfolgt eine Beweidung durch Ziegen und Entwicklung in eine Magerwiese.

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 (HQS). Es sind somit alle Handlungen zu unterlassen, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers oder zu einer sonstigen nachteiligen Veränderung seiner Eigenschaften führen können.

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 zur baubedingten Grundwasserabsenkung/ -umleitung. Eine dauerhafte Grund- oder Schichtwasserabsenkung/ -ableitung ist unzulässig.

Erfolgt im Zuge der Erschließungs- oder Gründungsmaßnahmen ein unvorhergesehener Eingriff in Grund- und Schichtwasser ist sofort ein Baustopp einzulegen und das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft einzuschalten.

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 / Altlasten

Bei allen Bodenarbeiten ist das Bodenschutzkonzept zu berücksichtigen und den Anweisungen der bodenkundlichen Baubegleitung Folge zu leisten.

Sofern nicht auf den Grünflächen selber Erdumlagerungen erforderlich sind, sind diese während der Erschließungsarbeiten und den Bauarbeiten durch Bauzäune oder gleichwertiges gegen Befahren und Ablagerungen zu sichern.

Die Pflanzung der Straßenbäume soll nicht im Rahmen der Erschließung erfolgen, sondern erst nachdem das Gebiet weitgehend bebaut ist.

Überschüssiger Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden in vorhandener Mächtigkeit abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in verdichtungsfrei in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) zu lagern.

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.

Um Beeinträchtigung des natürlichen Wasseraufnahmevermögens der Böden in den künftigen Flächen für Retention und Pflanzgebote zu vermeiden, sind diese Flächen z.B. mit Bauzäunen wirkungsvoll vom Baubetrieb abzugrenzen.

Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.

Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch tiefe Bodenlockerung zu beseitigen. Zur anschließenden Stabilisierung des Bodengefüges und der Versickerungsfähigkeit ist die Ersteinsaat (auch Untersaat) mit tiefwurzelnenden Gründüngungspflanzen, evtl. als Saatgutmischungen (mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern) vorzunehmen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten organoleptisch (geruchlich oder optisch) auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt des Böblingen zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

C.4 Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Das ist auch bei der Erschließung des Gebiets zu beachten. Leitungsgräben dürfen nicht drainierend wirken. Daher sind in gewissen Abständen wasserdichte Querriegel zu setzen.

Für die Herstellung von Versickerungen, Einleitungen einer baubedingten Grundwasserableitung, -absenkung oder zur Herstellung der Grundwasserumläufigkeit ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt, Wasserwirtschaft, einzuholen.

„Merkblatt Bauen im Grundwasser“ - Hinweise zur Bauausführung bei Gebäuden im Grundwasser

Zur Gewährleistung der Grundwasserumläufigkeit muss unter der Bodenplatte ausreichend mächtige durchlässige Schicht oder Gleichwertiges eingebaut werden. Empfohlen wird eine mindestens 20 cm starke Schicht. Unter der Filterschicht ist ein Filtervlies und über der Filterschicht eine Folie zu verlegen.

Die seitlichen Arbeitsräume sind bis zum Bemessungswasserstand mit körnigem durchlässigem Material zu verfüllen (Kies 2/32 oder Schotter-Splitt-Gemisch 2/56 oder 2/45). Es darf kein ungewaschenes Material verwendet werden. Diese Arbeitsraumverfüllung muss mit der körnigen durchlässigen Schicht unter der Bodenplatte in direkter hydraulischer Verbindung stehen.

Der Bereich zwischen durchlässiger Arbeitsraumverfüllung und Oberkante Gelände muss mit bindigem, undurchlässigem Material lagenweise aufgefüllt und verdichtet werden, sodass eine Verunreinigung an der Oberfläche vom Grundwasser ferngehalten wird.

Leitungsgräben unterhalb des Bemessungswasserspiegels müssen so mit Sperrriegeln versehen werden, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeleitet wird. Die Sperrriegel müssen seitlich und nach unten in den ungestörten Baugrund, nach oben mindestens bis auf Höhe des Bemessungswasserspiegels reichen.

Sofern organoleptische (geruchlich oder optisch) Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser festgestellt werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft mitzuteilen.

In der Nähe der Baugrube dürfen wassergefährdende Stoffe (z.B. Dieselkraftstoffe) nur in einer Auffangwanne gelagert werden. Fahrzeuge und Maschinen dürfen nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen betankt oder repariert werden. Nach Arbeitsende sind sie auf solchen Flächen abzustellen. Schalttafeln dürfen ebenfalls nur auf diesen Flächen eingölt werden.

C.5 Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀

Die in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete („Ü“, HQ₁₀₀) sind Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Beeinträchtigung des Retentionsraumes ist nicht zulässig.

C.6 Erdgas

Im Bereich des Schutzstreifens sind grundsätzlich die aktuellen DVGW Richtlinien in Bezug auf Abstände zur Bebauung, lichte Abstände sowie kreuzende Leitungsabstände zu Gasleitungen bzw. Baumpflanzungen zu beachten. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder den Bestand der Anlagen gefährden.

Des Weiteren muss beachtet werden, dass die Überdeckung der bestehenden Gashochdruckleitung während der Baumaßnahme aus Sicherheitsgründen, 60 cm nicht unterschreiten darf. Ebenso weisen wir darauf hin, dass das Überfahren der Leitung mit schwerem Gerät bei einer geringen Deckung nur mit geeigneten Schutzvorkehrungen zur Lastverteilung wie z.B. Baggermatratze möglich ist.

Sämtliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind der Netze BW Talstr. 117,

70188 Stuttgart unter 0711 289-47882 bzw. -46642 oder -43953 anzuzeigen. Im Bereich der Gasleitung ist einzig allein Handaushub zugelassen.

Vor Verfüllung der Gasleitung ist ebenfalls die o.a. Nummer zu verständigen um eine Abnahme auf Unversehrtheit der Gashochdruckleitung zu erwirken. Eine genaue Höhenangabe der Leitung ist nicht bekannt.

Sämtliche Arbeiten innerhalb der Schutzstreifens der Nordschwarzwaldleitung NOS DN 600 und der Schwabenleitung SWB DN 600 sind der zuständigen Betriebsanlage West, terranets bw GmbH, Betriebsanlage West, Hasenäckerweg 6, 76297 Stutensee-Blankenloch, Telefon (0 72 44) 7 43-0, Telefax (0 72 44) 7 43-21 13 anzuzeigen.

C.7 Hochspannungsleitungen

Die Flurstücke im Bereich der Hochspannungsleitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt werden.

Der in der Planzeichnung durch ein Leitungsrecht (Lr) dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für nichtgenehmigungspflichtige Bauvorhaben.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

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 Pflanzgebote bzw. Bepflanzung beizufügen.

C.9 Pflanzenlisten

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

Pflanzenliste 1 – hochstämmige, großkronige Laubbäume, m.Db./Co. 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn auch in Sorten
Tilia europaea "Pallida"	Kaiserlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Pflanzenliste 2 – hochstämmige, mittelkronige Laubbäume, m.Db./Co., 16-18 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn, auch in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche, auch in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia 'Sheerwater Seedling'	Säulen-Eberesche

Pflanzenliste 3 – Heckensträucher 2xv m.B.

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostoma	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix caprea	Saalweide
Viburnum opulus	Echter Schneeball

C.10 Fachgutachten

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

- **Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bauvorhaben**
Gewerbegebietsentwicklung Längenbühl Leonberg, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Juli 2012
- **Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum geplanten Gewerbegebiet Längenbühl,**
Stefan Rosenbauer, Planungsamt Leonberg, Juni 2014
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Längenbühl in Leonberg**
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, Februar 2014
- **Bebauungsplan „GE Längenbühl“ in Leonberg, Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen,**
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, März 2014
- **Bebauungsplan „GE Längenbühl“ in Leonberg, Luftschadstoffgutachten**
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, März 2014
- **Prospektion über Sondierungsschnitte, Leonberg, Längenbühl**
Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Martin Thoma, Ludwigsburg, März 2014
- **Geotechnischer Bericht BV „B-Plan GE Längenbühl“ Leonberg**
Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, März 2014
- **Verkehrstechnische Untersuchung „Anschluss des Gewerbegebietes Längenbühl“**
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart, Oktober 2014

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/Dachneigung

Dächer sind als Flachdächer (FD) und flachgeneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 0°- 10° zulässig.

D.1.2 Dachbegrünung

Dächer sind generell dauerhaft und mindestens 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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der ausgeführten Dachoberkanten angebracht bzw. erstellt werden. An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Je Grundstück sind weiterhin maximal drei selbständige, freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten bis 6,00 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsfläche, von der das Gebäude erschlossen wird und zugehöriger Gebäudefront zulässig.

Ausnahmsweise ist insgesamt eine selbständige, freistehende Werbeanlage (Gemeinschaftswerbepylon) bis zu einer Höhe von 40 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig (siehe Ziff. A.9).

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Innerhalb der Grundstücksflächen entlang der Autobahn A8 sind in einem Streifen von 40 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn keine baulichen Anlagen (einschl. selbständiger und freistehender Werbeanlagen) der Außenwerbung zulässig, die von der Autobahn aus sichtbar sind (auf § 9 des Bundesfernstraßengesetzes FStrG wird hingewiesen).

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind auf jedem privaten Grundstück mindestens 10% als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

D.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind im Plangebiet zulässig. Zu den im Plangebiet zugewandten öffentlichen Grünflächen sind Metallzäune und Hecken bzw. Kombinationen aus beiden Elementen zulässig. Zu den jeweiligen Erschließungsstraßen und zwischen den privaten Grundstücken sind nur Metallzäune zulässig. Sie sind überwiegend transparent und einsehbar zu gestalten. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen dürfen einschließlich Sockel und Mauern, bezogen auf die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, nicht höher als 1,80 m sein.

D.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Bestehende Freileitungen haben Bestandsschutz.

D.7 Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Im Eingangsbereich sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

D.8 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Grundstücke bis zu einer Höhe von max. 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken als Böschung im Verhältnis 1:3 anzugleichen. Sofern Stützmauern errichtet werden, dürfen diese alleinstehend oder in Kombination mit Böschungen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

D.9 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Ableitung in die öffentliche Entwässerungsanlage hat gedrosselt (entsprechend dem natürlichen Geländeabfluss, $Q_{\text{nat}} = 0,15$ Liter pro 100 m² Grundstücksfläche) zu erfolgen (siehe auch A.8).

Retentionszisternen, die der Regenrückhaltung und/ oder Brauchwassergewinnung dienen, sind unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Niederschlagswasser von Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen / Hofflächen, bei denen eine Verunreinigung nicht auszuschließen ist, sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

PKW-Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern mind. eine 1 m mächtige bindige [10-5≤kf≤10-6] Deckschicht nachgewiesen werden kann. Ansonsten sind Stellplätze dicht (asphaltiert oder betoniert) herzustellen.

D.10 Ordnungswidrigkeiten

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

SPF
Stadtplanungsamt
Leonberg, 30.10.2014