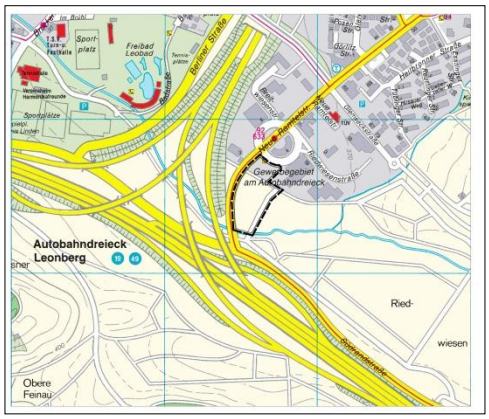
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT
Stadtplanungsamt

Planbereich 05.05-1/7
M 1:500

Bebauungsplan



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

„Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften

VERFAHRENSDATEN

– **Aufstellungsbeschluss**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.04.2014
– **Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	03.07.2014
– **Frühzeitige Beteiligung**	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.07.2014 – 01.08.2014
– **Auslegungsbeschluss**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.12.2014
– **Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.12.2014
– **Öffentliche Auslegung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.12.2014 – 30.01.2015
– **Satzungsbeschluss**	(§ 10 BauGB)	21.04.2015
– **Ausgefertigt**	Leonberg, den	22.04.2015
	Klaus Brenner Bürgermeister	
– **Inkraftgetreten** d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	19.11.2015

BEZUGSPLÄNE

- **„Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“**, Planbereich 05.05-1/1, in Kraft getreten am 05.02.1998
- **„Gewerbegebiet am Autobahndreieck“**, Planbereich 05.05-1, in Kraft getreten am 29.12.1993

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 20.11.2014 BGBl. I S. 1748
- **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 11.11.2014 GBl. S. 501

GEFERTIGT: **17.11.2014** / Stadtplanungsamt Leonberg

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 17.11.2014; Begründung mit Umweltbericht vom 17.11.2014

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

Planzeichenerklärung

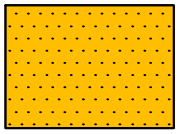
1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

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

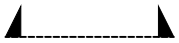
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

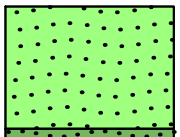
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



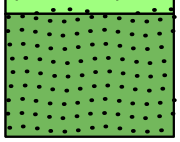
Einfahrtbereich

Rad- und Gehweg

9. Grünflächen
   (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

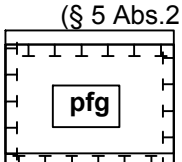


Öffentliche Grünflächen

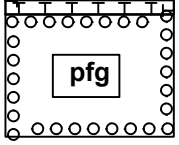


Schutzstreifen Glems
(Gewässerrandstreifen)

13. 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot: Dachbegrünung
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Fb — Fassadenbegrünung

15. Sonstige Planzeichen

GR / FR / LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

III / IV — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)

schematische Darstellung: Stellplätze

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

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Gebäudehöhe (OK) Sohlhöhe (SH)
Grund-flächenzahl	
Bauweise	Dachform

Nachrichtliche Übernahme aus der Hochwassergefahrenkarte (Regierungspräsidium Stuttgart, 17.08.2015)

HQ 100 und HQ 100 EXTREM

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)

Sondergebiet 1 (SO 1 – Kino)

Im Sondergebiet SO 1 – „Kino“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen folgende Vorhaben zulässig:

Ein Kinocenter mit max. 10 Kinosälen einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen und ergänzenden Nutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

- die dem Kino zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
- kinospezifisch genutzte Gewerbe- und Büroflächen (z. B. Booking & Billing Agentur),
- Schank- und Speisewirtschaften (gastronomische Einrichtungen),
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf,
- eine Wohnung für Personen zur Aufsicht und Bereitschaft bzw. für Betriebsinhaber / Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sondergebiet 2 (SO 2 – Freizeiteinrichtungen)

Das Sondergebiet SO 2 – Kino dient der Unterbringung kinoaffiner Freizeiteinrichtungen und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind nachfolgende Nutzungen und Anlagen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tanzschulen,
- Tanzlokale und Diskotheken
- Wellnesseinrichtungen wie Tai Chi / Qi Gong und vergleichbare Einrichtungen
- Sonnenstudio,
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf sowie die Anlage eines Parkhauses,
- eine Wohnung für Personen zur Aufsicht und Bereitschaft bzw. für Betriebsinhaber / Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sondergebiet 1 und 2 (SO) (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind in den Sondergebieten SO1 und SO 2:

- Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind (z. B. Sexkinos, Sexshops mit Videokabinen, Nachtclubs, Sauna und Massageeinrichtungen mit Bordellcharakter, Swingerclubs,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros,
- Hochzeitshallen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

siehe Eintrag in der Nutzungsschablone.

Ausnahme:
In dem Baugebiet kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und diese Garagen intensiv begrünt sind (Erdüberdeckung mind. 0,5 m) (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ § 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a) EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohfussboden.
Die Höhenangaben der EFH sind im Normalnullsystem festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe sind Abweichungen bis zu +/- 0,4 m zulässig.

b) Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (**SH**)

Die Höhenangaben der Sohle sind im Normalsystem (Neues System) festgesetzt. Diese Höhen des Bemessungswasserspiegels des Grundwassers dürfen bauliche Anlagen aus hydrogeologischen Gründen nicht unterschreiten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn tiefer einschneidende Gebäude oder Bauteile als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgebildet werden und hierfür im Wasserrechtsverfahren die Zustimmung erteilt wird.

c) Dachoberkanten (**OK**)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK = Höhen der obersten Dachbegrenzung (ohne Attika) baulicher Anlagen im Normalnullsystem (Neues System).

Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise können Aufbauten (Technik, Betriebswohnung) oberhalb der Höchstmaße der Dachoberkanten in einer maximalen Größe von 10 % der Dachfläche und einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 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)

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 2,50 m von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Vordächer) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

A.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. § 23 BauNVO)
Stellplätze sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im SO 2 können Stellplätze in einem Parkhaus untergebracht werden.
Überdachte ebenerdige Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

A.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Ein- bzw. Ausfahren und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur an dem im Lageplan festgesetzten Stellen zulässig. Für alle weiteren Grundstücksflächen wird ein Ein- und Ausfahrtverbot zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

A.7 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 den vorhandenen Abwasserkanal in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Da das anfallende Niederschlagswasser nur langsam versickert, wird von einer Versickerung auf dem privaten Grundstück abgeraten.
Für die Niederschlagswasserableitung sind soweit möglich offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.
Für eine Retention ist die öffentliche Grünfläche am Südrand des Plangebietes nutzbar. Bei einer Wassertiefe von ca. 0,5 m und sehr flachen Böschungen (größer 1:3) wäre hierfür eine Fläche von ca. 900 bis 1 000 m² erforderlich.
Als Bemessungsgröße für die Zwischenspeicherung (Rückhaltung) ist eine zugrundlegende Regenwiederkehrhäufigkeit von 5 Jahren gewählt worden. Der erforderliche Speicherraum beträgt einschließlich Überflutungsnachweis rund 170 m³, bei einer maßgebenden Regendauer von 60 Minuten.

A.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Die öffentliche Grünfläche entlang der Glems ist in einer Breite von 10 m als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Auf die Bestimmungen des Wassergesetzes B/W wird verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

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

Insektenschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung ist die Verwendung von UV-anteilarme (z. B. Natriumdampf-

Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtungsanlagen festgesetzt.

A.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR/FR = Die ausgewiesene Fläche dient als Gehrecht (Fußgänger) und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und ist entsprechend zu belasten.

LR = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Entwässerungsanlagen zur Abführung des Oberflächenwasser und ist entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

A.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.11.1 Lärmschutz

Zum Schutz der Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der überbaubaren Fläche des Baugebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV bis V nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – 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**
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	*35 dB*	*40 dB*
Büroräume und ähnliches	*30 dB*	*35 dB*
An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden kein Anforderungen gestellt.		

In den dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in Isophonenplänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919).

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Oktober 2014 wird verwiesen.

A.11.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Nach lokalklimatischen Untersuchungen (Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2014) sind Grenzwertüberschreitungen der NO_2-Konzentration im gesamten Plangebiet zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Anlagen zum Schutz vor Luftschadstoffen und zur Verbesserung der Luftverhältnisse in den Gebäuden erforderlich (z. B. Kontrollierte Belüftung der Räume). Auf die einschlägigen Richtlinien (z. B.
BImSchG, Arbeitsstättenrichtlinie) wird verwiesen.

Auf das Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Oktober 2014 wird verwiesen.

A.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

pfg = Extensive Dachbegrünung
In den im Lageplan besonders ausgewiesenen und dargestellten Flächen sind alle Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Neigung bis 10° auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche entsprechend Pflanzliste 2 (siehe Anhang) zu begrünen und so zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Aufbauten (Technik, Betriebswohnung) und Oberlichter. Das Parkhaus im Sondergebiet 2 ist mit einer begrünten Abschlussdecke zu versehen (siehe Textteil Nr. D.1)

Fb = Fassadenbegrünung
Im Sondergebiet 1 (Kino) sind an den südöstlichen Fassaden, zu den Stellplätzen hin, Rankgerüste für Wandbegrünungen (Schling-, Rank- und Kletterpflanzen) vorzusehen, die mindestens 50 % der Wandfläche abdecken. Diese Rankgerüste sind entsprechend mit Schling-, Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot für Einzelbäume

Es sind großkronige heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen. Empfohlen werden Laubbäume entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Textteil Nr. C.5)

Im Sondergebiet 1 (Kino) sind im Bereich der geplanten Stellplätze mindestens 16 heimische Laubbäume zu pflanzen. Der Standort kann gegenüber der Schemadarstellung um bis zu 5 m verändert werden.

A.13 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.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

A.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Neben den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet sind für eine ausgeglichene Eingriffs-

und Ausgleichsbilanzierung weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

A.13.1 Externer Ausgleich

Bau von festen Leiteinrichtungen an der Amphibienwanderstrecke K 1008 Warmbronn – Büsnau: Es bietet sich die Möglichkeit, den ehrenamtlichen Naturschutz - zumindest in Teilbereichen von ca. 500 m - durch den Bau von festen Leiteinrichtungen zu entlasten. Eine von der Stadt Leonberg in Auftrag gegebene Vorentwurfsplanung des Büros Wittmer (Stuttgart) hat Kosten in Höhe von ca. 53.000.-- EUR dafür ermittelt.

Herstellung eines Fledermausquartiers im Bereich der ehemaligen KA Felsensägmühle: Aufgrund der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, nur ca. die Hälfte der Höhle zu verfüllen, bietet sich auf der bahnabgewandten Seite die Möglichkeit, im nicht verfüllten Höhlenteil ein Fledermausquartier zu etablieren. Dazu muss der auf der bahnabgewandten Seite liegende, verschüttete Höhleneingang freigelegt und eine fledermausdurchlässige Vergitterung angebracht werden.

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche südlich des Kinostandorts: Der verbleibende Teil des Flst.-Nr. 6861 (südlich des geplanten Kinos), der als öffentliche Grünfläche gesichert werden soll, kann durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Anrechnung Ökokontomaßnahme Umbau Wehr Fleischmühle: In Abstimmung mit Naturschutz- und Wasserwirtschaftsverwaltung wurde das nicht durch-gängige Wehr der Fleischmühle ökologisch durchgängig gestaltet und die Maßnahme dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben (→ Ökokontomaßnahme). Der verbliebene Restbetrag von ca. 50.000 EUR könnte der Kinobebauung zugeordnet werden.

Mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Höhe des ermittelten Ausgleichs-betrags ist der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes abgegolten. Darüber hinaus wird mit dieser Vorgehensweise dem Anspruch Rechnung getragen, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen in Anspruch zu nehmen.

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 – Amt für Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in den rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsflächen. Allerdings grenzen Flächen des HQ_{Extrem} der Glems unmittelbar an den Planbereich an. Aus diesem Grund wird empfohlen, hochwasserangepasst zu bauen.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

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

Unbelasteter, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn bei trockenen Bodenverhältnissen abzuschieben, in profilierten, leicht geglätteten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung zu lagern und z. B. Im Bereich der Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzubringen. Die DIN 19731 ist zu beachten.

Künftige Grünflächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen (z. B. Bodenverdichtungen durch Abstellen, Ablagern von Material und Maschinen oder Überfahren) während der Bauphase zu schützen, z. B. Mittels Abgrenzung durch einen Bauzaun. Ggf. vorhandene Bodenverdichtungen sind durch tiefgehende Bodenlockerung und Erstbegrünung mit tief- und intensivwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte wider Erwarten organoleptisch (d. h. geruchlich oder optisch) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Anfallendes verunreinigtes Boden-/Rückbaumaterial ist zu separieren und gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befand sich die städtische Kläranlage. Unterirdische Gebäudeteile sind noch vorhanden. Belastungen können nicht ausgeschlossen werden.

C.4 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans 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.5 Pflanzenlisten

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

Pflanzenliste 1 – Laubbäume
Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3 x verpflanzt m.Db., Stammumfang 18/20

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig!

Pflanzliste 2 – extensive Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium flavum	Gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer/Sedum
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

oder geeignete Mischungen einschlägiger Fachfirmen, die die meisten vorgegebenen Arten enthalten!

Pflanzliste 3 (Schling-, Rank- und Kletterpflanzen)
Pflanzqualität (mindestens): 3 x verpflanzt, m.Tb., 4-6 Triebe, 100/125

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Humulus lupus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

C.6 Fachgutachten

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

- Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 05.05-1/7 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg
  ÖKOPLANA*, Mannheim, August 2014*
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme Bereich Riedwiesen
  Büro für Ökologie und Planung*, Stefan Rosenbauer, Oktober 2009*
- Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan 05.05-1/7 Autobahndreieck – 7. Änderung
  Planungsamt Leonberg*, September 2014*
- Lärmschutz
  Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße Traumpalast Leonberg,
  ISIS*, Riedlingen, Oktober 2014*
- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg,
  Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, *Karlsruhe, Oktober 2014*
- Baugrundgutachten, Projekt: Neubau Kino in 2 Bauabschnitten auf den Flurstücken Nr. 6905/30 und 6861 in der Straße „Neue Ramtelstraße“ im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in 71229 Leonberg“, Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, November 2014

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

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

Dachform – (Entsprechend Eintrag im Lageplan)

FD = Flachdach sowie flach geneigte Dachflächen sind mit einer maximalen Dachneigung von 0° bis 10 ° zulässig.

Dachbegrünung

Die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen sind dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen (siehe Nr. A.12 des Textteils).
Das Parkhaus im SO 2 ist mit einer Abschlussdecke zu versehen. Die oberste Decke ist zu begrünen, die Begrünung hat entsprechend Nr. A.12 des Textteils zu erfolgen.

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

D.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Spiegelnde Fassaden (z. B. Glazing-Fassaden) können auf der Westseite zugelassen werden, sofern eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechendes Blend- bzw. Reflexionsgutachten vorzuweisen.

Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt, sofern es sich um untergeordnete Flächen handelt. Abweichungen können bei einem mit der Stadt abgestimmten Farb- und Materialkonzept zugelassen werden.

Die östliche Fassade des Kinos im SO 1 ist mit Rankgewächsen zu begrünen (siehe Textteil Nr. A.12 Fassadenbegrünung).

D.3 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig. Sie dürfen nur entlang der Neuen Ramtelstraße an den Gebäuden angebracht werden und sie sind nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten (OK) zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Je Grundstück sind maximal drei selbständige, freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten bis 6,00 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Gebäuden und der Neuen Ramtelstraße zulässig.

Ausnahmsweise ist eine selbständige, freistehende Werbeanlage (z. B. Werbepylon) bis zu einer Höhe von 40 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig (siehe Ziff.A.8).

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

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

D.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsleitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

D.5 Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)
Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

D.6 Ordnungswidrigkeiten

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

Stadtplanungsamt
Leonberg, 17.11.2014