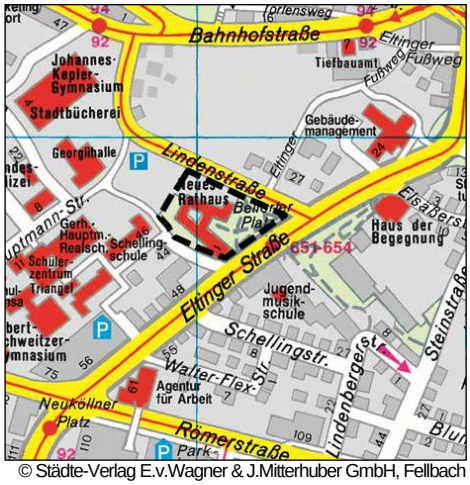
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT
Stadtplanungsamt

Planbereich 02.03-6/1
M 1:500

Bebauungsplan

„Römer-/ Eltinger Str. – 1. Änderung“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

–	**Aufstellungsbeschluss**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.01.2015
–	**Auslegungsbeschluss**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.01.2015
–	**Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.02.2015
–	**Öffentliche Auslegung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.02.2015 – 17.03.2015
–	**Satzungsbeschluss**	(§ 10 BauGB)	19.05.2015
–	**Ausgefertigt**	Leonberg, den	08.06.2015
		Klaus Brenner Bürgermeister	
–	**Inkrafttreten** d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	**18.06.2015**

BEZUGSPLAN

– **„Römer-/ Eltinger Straße“**, Planbereich 02.03-6, in Kraft getreten am 19.09.1996

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. S. 1748)
– **BauNVO** i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
– **PlanzV** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
– **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

GEFERTIGT: **17.04.2015** / RIL Stadtplanungsamt Leonberg

ANLAGEN: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 17.04.2015; Begründung vom 17.04.2015

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

Planzeichenerklärung

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

Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

öffentliche Verwaltung

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pfg

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grund-flächenzahl	Dachform
maximale Gebäudehöhe	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftschadstoffen)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

III
IV

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)

Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

LEONBERG ist Zukunft!

Bebauungsplan Nr. 02.03-6/1

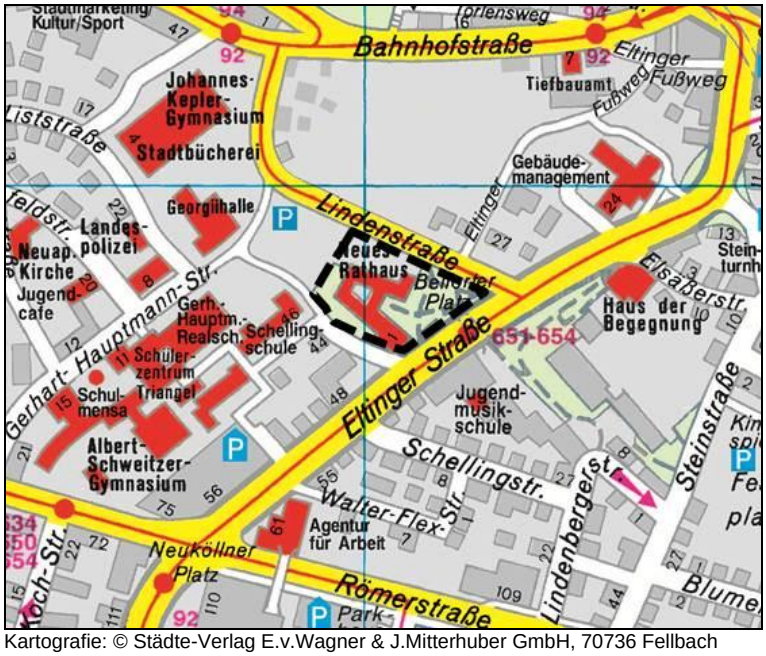
„Römer-/ Eltinger Str. - 1. Änderung“

Bearbeiter

Lisa Rilling, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg
Tel: 07152/ 990-3414, Fax: 07152/ 990-3490, E-Mail: RIL@leonberg.de

Erstellt/ Ergänzt am	Änderung	durch
17.04.2015	Erstausgabe	RIL

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

TEXTTEIL

Stand 17.04.2015

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Kennzeichnungen

C. Nachrichtliche Übernahmen

D. Hinweise

E. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan
„Römer-/ Eltinger Str. – 1. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.03-6/1, in Leonberg

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

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

A.1 Maß der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximale Gebäudehöhe (GH) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.1.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Sie wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußbodenhöhe) bis zu der obersten Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika des Gebäudes.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag bestimmt, Abweichungen bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten (z. B. Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten und Antennen) ausnahmsweise um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m über die Gebäudeoberkante hinausragen.

A.1.3 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 Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.

A.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.2.1 Bauweise

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

in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:
a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze sind nur als offene Stellplätze und in Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, offene Stellplätze jedoch nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg 1, Pfg 3 und Pfg 4.

Ausnahmsweise dürfen Tiefgaragen bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

A.4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung sind nur Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der öffentlichen Verwaltung dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume).

Die Anlage von Parkplätzen sowie von öffentlichen Zuwegungen mit Beleuchtung und Einfriedigungen ist zulässig.

Ausnahmsweise sind untergeordnet auch sonstige Büronutzungen zulässig. Einzelhandelsnutzungen mit max. 100 m² Verkaufsfläche (VK) können zugelassen werden, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss.

A.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung

Die ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – dient ausschließlich dem Fußgänger- und Fahrradverkehr. Sie kann zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen, Bepflanzungen, Beleuchtung und Möblierung gestaltet werden. Zudem dient die ausgewiesene Verkehrsfläche der Sicherung einer Bushaltestelle.

A.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig, alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ist Ersatz für verlorengehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten vorzusehen. Im konkreten Fall sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - vor Beginn der Rodung der Bäume bzw. des Abbruchs des Rathauses, spätestens jedoch bis Ende Februar – an Bäumen in der Umgebung des Rathauses 2 Nistkästen für Grauschnäpper bzw. Halbhöhlenbrüter, mit ovalem Einflugloch und an Gebäuden 5 Nistkästen für Haussperling bzw. Höhlenbrüter, mit 32 mm Einflugloch aufzuhängen.

Auch für den Verlust von Fledermausquartieren sind im nahen Umfeld des Planungsgebiets als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - vor Beginn der Rodung der Bäume bzw. des Abbruchs des Rathauses, spätestens jedoch bis Ende Februar - an Gebäuden sowie an Bäumen jeweils zwei Fledermauskästen und -bretter aufzuhängen.

Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand und andere Gehölze sind außerhalb der Aktivitäts- bzw. Reproduktionszeit von Vögeln, Fledermäusen und anderen Tierarten innerhalb eines Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorzunehmen - die bau- und anlagebedingte Zerstörung von Lebens- und Brutstätten und damit eine Tötung potenziell anwesender Tiere (Gelege und Jungvögel) kann so vermieden werden.

Auch bei dem geplanten Abriss des Neuen Rathauses muss ausgeschlossen werden, dass vorhandene Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und dass Tiere bzw. Jungtiere/-vögel getötet werden können. Deshalb ist auch der Abbruch des Gebäudes möglichst in einem Zeitraum zwischen September und Februar durchzuführen.

A.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.8.1 Lärmschutz

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.

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 -Schallschutz im Städtebau- sind in den gekennzeichneten Bereichen erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Innerhalb der überbaubaren Fläche liegen LPB IV und V vor. An den übrigen Bereichen liegen zusätzlich LPB III und VI vor. Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV.

Bezogen auf das Plangebiet besteht die Nachweispflicht somit für Büroräume innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche. Als Schallschutzmaßnahmen werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, z.B. als kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung, vorgeschlagen.

Abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB 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**
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB
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.				

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 für das Planungsvorhaben Rathausneubau in Leonberg (Gutachten Nr. A 1434) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2014 wird verwiesen.

A.8.2 Schutz vor Luftschadstoffen

gemäß Eintragung in der Planzeichnung

In Teilbereichen des Plangebietes werden Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten. Aufgrund der NO2- und PM10- Belastungen sind Belüftungen der Räumlichkeiten zur Eltinger Straße und zur Lindenstraße in diesen Fassadenbereichen zu vermeiden. Eine Belüftung der Aufenthaltsräume ist nur über die straßenabgewandte Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf das Gutachten Nr. 61769-10-01 des Ingenieurbüros Lohmeyer vom September 2010 wird verwiesen.

A.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.9.1 Pfg 1: Ergänzung der Lindenallee

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebotsfläche sind entlang der Lindenstraße in einem Abstand von 10 - 15 m Linden (Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume (3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 20 – 25 cm) sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

A.9.2 Pfg 2: Pflanzgebot Parkplätze

Innerhalb der nicht überdachten Stellplatzflächen ist pro 6 Stellplätze mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen. Zur Pflanzung der Bäume in diesem Bereich ist pro Baum ein unterirdisches Baumquartier mit mindestens 12 m³ Bodenvolumen anzulegen; die Baumscheibe ist überfahrbar zu gestalten.

A.9.3 Pfg 3: Aufenthaltsbereich

Die im Lageplan ausgewiesene Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Wegen und Plätzen ist zulässig. Pro 200 m² der festgesetzten Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Pflanzung der Bäume in diesem Bereich ist pro Baum ein unterirdisches Baumquartier mit mindestens 12 m³ Bodenvolumen anzulegen; die Baumscheibe ist ggfs. begehbar oder überfahrbar zu gestalten.

A.9.4 Pfg 4: Rathausvorplatz

Die im Lageplan ausgewiesene Fläche soll als attraktive, repräsentative Vorfläche des Rathauses mit entsprechender Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Dazu gehört neben den Platz- und Verkehrsflächen mit entsprechender Möblierung (Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Fahnenmasten, Papierkörbe, etc.) eine adäquate Bepflanzung. Dazu ist mindestens pro 400 m² der festgesetzten Fläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Pflanzung der Bäume in diesem Bereich ist pro Baum ein unterirdisches Baumquartier mit mindestens 12 m³ Bodenvolumen anzulegen; die Baumscheibe ist ggfs. begehbar oder überfahrbar zu gestalten. Weiterhin sind mindestens 25 % der festgesetzten Fläche gärtnerisch anzulegen (Stauden- und Gehölzpflanzungen) und dauerhaft zu erhalten.

A.10 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. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

B.1 Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Böden

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der frühere Auffüllplatz "Semmelwiese", der in der Zeit von 1933 bis 1948 als kommunaler Auffüllplatz diente und mit Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt und industriellen Abfällen aufgefüllt wurde. Das Ablagerungsgut im Bereich des geplanten Rathausneubaus wird komplett ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Auf das entsprechende Gutachten hierzu wird verwiesen.

Vor einer baulichen Veränderung ist das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, anzuhören.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

C.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 Erschießungs- oder Gründungsmaßnahmen ein unvorhergesehener Eingriff in Grund- und Schichtwasser ist sofort ein Baustopp einzulegen und das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft einzuschalten.

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Rechtsverordnung zum o.g. HQS ist bei evtl. vorgesehener Nutzung der Boden- und/ oder Grundwassertemperatur beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. 06 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3% Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden darf.

C.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums „Schönbuch und Glemswald“ (Naturraumnummer 104), welcher in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ liegt.

D. HINWEISE

D.1 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, die ergeben hat, dass in verschiedenen bombardierten Bereichen das Vorhandensein Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden kann.

D.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes hat entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg zu erfolgen. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen hat die einschlägigen, allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 – 100, Merkblatt DWA-M 153, 117) sowie die Ausführungen der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung der LfU (heute LUBW), (Erhaltung der natürlichen Eigendynamik bei Gewässern mit natürlichem bzw. anthropogen verändertem Abflussregime, Stabilität des Gewässerbettes, Bemessung der Rückhaltung) zu berücksichtigen.

Unter Beachtung dieser Anforderungen ist beispielsweise vorgesehen, die Dachfläche des neu zu bauenden Rathauses mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und die Oberflächenbeläge der oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Weitere Maßnahmen sind im Zuge des Planungsfortschritts sowie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

D.3 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).

D.4 Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlastenflächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe B. Kennzeichnungen).

Dabei handelt es sich um den früheren Auffüllplatz "Semmelwiese", der in der Zeit von 1933 bis 1948 als kommunaler Auffüllplatz diente und mit Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt und industriellen Abfällen aufgefüllt wurde.

Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Vorgehen nach DIN 18731.

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.

Belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und fachgerecht zu entsorgen.

D.5 Artenschutz

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für den Großteil des Artenbestands nicht zu erwarten, da es sich bei den Vorkommen überwiegend um verbreitete und z.T. häufige Arten handelt - vorausgesetzt die Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen in einem Zeitraum außerhalb der Vegetationszeit (1. Oktober bis 28. Februar), beim Abriss von Gebäuden wird auf mögliche Brut- oder Quartiervorkommen Rücksicht genommen und der Verlust von Niststätten und Quartiere wird durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen und damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

D.6 Straßenbeleuchtung

Bei der Auswahl der Straßenbeleuchtung sind die Belange des Artenschutzes / Insektenschutzes zu berücksichtigen.

D.7 Pflanzenlisten

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

Pflanzenliste 1 – Laubbäume
Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm

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.

D.8 Fachgutachten

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

- **Erkundung der Altablagerung „Semmelwiese“**
  AS Reutemann GmbH, Mannheim, März 2014
- **Erkundung der Altablagerung „Semmelwiese“**
  AS Reutemann GmbH, Mannheim, Januar 2013
- **Geotechnischer Bericht „BV Neues Rathaus Leonberg“**
  Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, Mai 2013
- **Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau Leonberg-Mitte**
  Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, September 2010
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das Planungsvorhaben Rathausneubau in Leonberg**
  Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, März 2014
- **Belforter Platz und Neues Rathaus Leonberg, Erfassung von Vögeln (Niststätten) und Fledermäusen (Quartieren)**
  Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Dezember 2014
- **Stadtumbau Leonberg-Mitte, Erfassung von Quartieren (Fledermäuse) und Niststätten (Vögel)**
  Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Oktober 2009
- **Verkehrsuntersuchung Stadtmitte Leonberg**
  Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, Juni 2013

E. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

E.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

E.1.1 Dachform/ Dachneigung

Dächer sind ausschließlich als Flachdächer (FD) zulässig.

E.1.2 Dacheindeckung

Die gesamten Dachflächen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können hierbei für Oberlichter, Terrassen sowie notwendige Wege und technische Aufbauten zugelassen werden.

Die Substrathöhe ist mit einer mindestens 10 cm dicken Vegetationstragschicht mit Oberbodenanteil (=durchwurzelbare Substratschicht) auszuführen und entsprechend Pflanzliste 2 mit einer dauerhaften Bepflanzung zu begrünen und zu erhalten.

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

E.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.

E.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Erschließungsflächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Plätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden. Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume sind nicht zulässig.

E.4 Ordnungswidrigkeiten

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

Daniel Molzberger
Lisa Rilling

Stadtplanungsamt
Leonberg, 17.04.2015