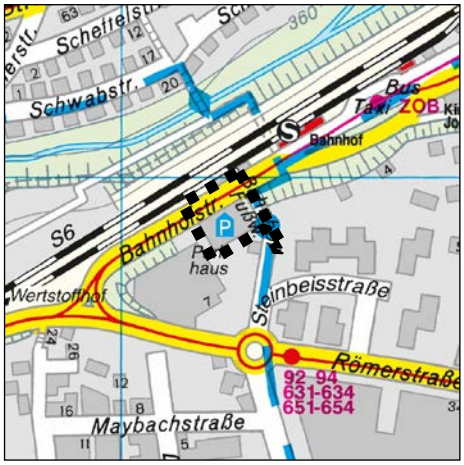
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT
Stadtplanungsamt

Planbereich 02.03-4/2
M 1:500

Bebauungsplan

„Römer-/ Bahnhofstrasse – 2. Änderung Parkhaus Bahnhof“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

–	**Aufstellungsbeschluss**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	10.03.2015
–	**Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.03.2015
–	**Auslegungsbeschluss**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.03.2015
–	**Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.03.2015
–	**Öffentliche Auslegung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.03.2015 – 24.03.2015
–	**Satzungsbeschluss**	(§ 10 BauGB)	21.07.2015
–	**Ausgefertigt**	Leonberg, den	22.07.2015
		Klaus Brenner Bürgermeister	
–	**Inkraftgetreten** d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	**30.07.2015**

BEZUGSPLÄNE

- **„Römer-Bahnhofstraße“**, Planbereich 02.03-4, in Kraft getreten am 25.01.1980
- **„Römer-/ Bahnhofstraße - 1. Änderung Sondergebiet“**, Planbereich 02.03-4/1,in Kraft getreten am 14.12.2006
- **„Römer-/Bahnhof-/ Marienstraße“**, Planbereich 02.03-5, in Kraft getreten am 14.03.1986

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** i.d.F. vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 11.06.2013 BGBl. I S. 1548
- **BauNVO** i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013 BGBl. I S. 1548
- **PlanzV** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416)

GEFERTIGT: **20.06.2015** / SPF
ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 20.06.2015; Begründung mit Umweltbericht vom 20.06.2015
GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2014 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet Parkhaus

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Abstellen von Fahrrädern

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grund-flächenzahl	Dachform
maximale Oberkante ü. NN.	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

LEONBERG ist Zukunft!

Bebauungsplanentwurf Nr. 02.03-4/2

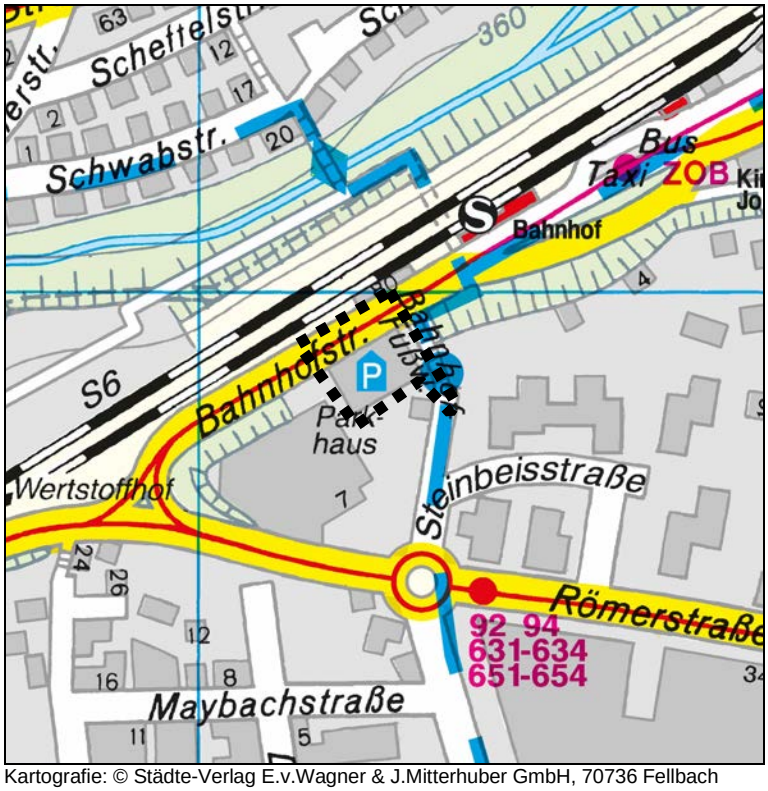
„Römer-/ Bahnhofstraße - 2. Änderung P&R Parkhaus Bahnhof“

Bearbeiter

Anna Schopf, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg
Tel: 07152/ 990-3408, Fax: 07152/ 990-3490, E-Mail: SPF@leonberg.de

Erstellt/ Ergänzt am	Änderung	durch
20.06.2015	Erstausgabe	SPF

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

TEXTTEIL

Stand 20.06.2015

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Nachrichtliche Übernahmen

C. Hinweise

D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan „Römer-/ Bahnhofstrasse – 2. Änderung Parkhaus Bahnhof“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 02.03-4/2, in Leonberg

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

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

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A.1.1 Sonstiges Sondergebiet: (SO Parkhaus)

(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind nur entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Steg vom Parkhaus zum Niveau der Römerstraße, Übergänge vom Parkhaus auf die Treppenabsätze des Bahnhoffußwegs).

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

A.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden durch die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

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

Die maximale Oberkante der baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten - wie z. B. Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Antennen - ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden.

A.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden.

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
Zulässig sind Gebäudelängen über 50 m 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 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Verkehrsfläche dient entsprechend ihrer Kennzeichnung dem Straßenverkehr.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient entsprechend ihrer Kennzeichnung als Fußweg bzw. als Fläche zum Abstellen von Fahrrädern.

Die Anlage von öffentlichen Zuwegungen mit Beleuchtung ist zulässig.

A.5 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.

A.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Winterquartiere von Fledermäusen konnten im bestehenden Parkhaus nicht nachgewiesen werden. Allerdings gibt es zahlreiche potentielle Sommerquartiere (Spaltenquartiere). Als Kompensation müssen 8 gebäudemontierte Fledermauskästen am neuen Parkhausgebäude angebracht werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante, geschützte oder seltene Tiere oder Pflanzen sind nicht zu berücksichtigen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Sofern für das spätere Vorhaben während der Bauphase Grundwasser bzw. Schichtwasser anfallen sollte, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu beantragen. Ebenso wäre für eine mögliche dauerhafte Schichtwasserumleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

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 Artenschutz

Aus Artenschutzgründen dürfen Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Wenn außerhalb dieser Zeitspanne Rodungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so muss durch eine fachkundige Untersuchung sichergestellt sein, dass Nester oder Nist- und Wohnhöhlen von Vögeln oder Fledermäusen nicht betroffen sind.

C.4 Verkehrslärm/ Immissionen aus dem angrenzenden Bahnbetrieb

Der Planbereich wird durch Verkehrslärmimmissionen (Schiene und Straße) belastet. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos und ohne Ersatzansprüche zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

C.5 Gasversorgung

Der Gasleitungsbestand (VG 300 St in der Bahnhofstraße) ist im Baubereich im nötigen Umfang zu sichern. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden könnten, z.B. Veränderung des Straßenniveaus. Die Versorgungsanlagen sind nicht zu überbauen.

Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

Werden Leitungsumlegungen unumgänglich, so bitten wir rechtzeitig um Mitteilung und entsprechend der Fassung des derzeit gültigen Pachtvertrages, um Beauftragung durch den Verursacher.

Zur Aufrechterhaltung des Korrosionsschutzes befindet sich östlich der Zufahrt des Parkhauses eine Messkontaktsäule MK 739. Bezüglich des Korrosionsschutzes ist unmittelbar vor Baubeginn Herr Lassak von der Netze BW GmbH, Tel. 0711 289-47898, a.lassak@netze-bw.de zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH. Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg. Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungsauskunft-mitte@netze-bw anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

C.6 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten „Stadt Leonberg Neubau Parkhaus Bahnhof – Anschluss Parkhausneubau an die Bahnhofstraße“
  Planungsbüro StadtVerkehr, H. u. B. Schönfuß GbR, Dipl.-Ing. Verkehrsplaner, Stuttgart, Februar 2015

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 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.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Sie dürfen nicht über die maximale Oberkante der baulichen Anlagen hinausragen. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Sämtliche Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 150 m² nicht überschreiten.

D.3 Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Abstellplätze sind für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Siehe Ziff. A.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche zum Abstellen von Fahrrädern

D.4 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Aus dem Grundstück darf maximal nur so viel Niederschlagswasser abfließen, wie aus einer vergleichbaren natürlichen und unbebauten Fläche. Der maximale Abflusswert beträgt 12 l/(s*ha) Einzugsgebietsfläche.

Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern, zu verdunsten und/ oder in sonstiger geeigneter Weise zu verbrauchen, um den natürlichen Wasserhaushalt einzuhalten. Alternativ kann das Niederschlagswasser über eine getrennte Ableitung gedrosselt (siehe oben) in die Vorflut geleitet werden, sofern dies schadlos und technisch möglich ist.

Ein Ablauf von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist nur für einen Notüberlauf bei Starkregenereignissen erlaubt mit einer Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 3 Jahren.

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten.

Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - abzustimmen.

D.5 Ordnungswidrigkeiten

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