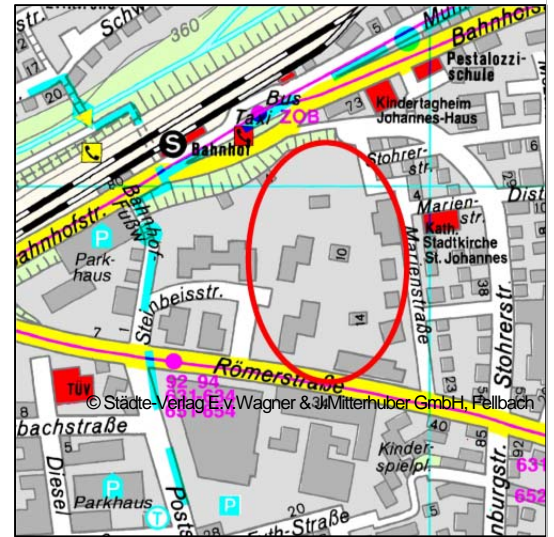


Bebauungsplan

„Römer- / Bahnhof- / Marienstraße – 2. Änderung im Bereich westlich Marienstraße“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.01.2017
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.02.2017
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	_____ – _____
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	31.01.2017
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.02.2017
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2017 – 24.03.2017
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	10.10.2017
– Ausgefertigt	Leonberg, den	16.10.2017

gez. Klaus Brenner
Bürgermeister

– Inkrafttreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	29.11.2017
--	---------------------	------------

BEZUGSPLAN

- „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 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **BauNVO** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **PlanzV** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **LBO** i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

GEFERTIGT: 08.09.2017 / Joachim Köppe

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.09.2017; Begründung vom 08.09.2017

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2016 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

Fh max. X,XX m maximale Firsthöhe (Fh max.)

Th max. X,XX m maximale Traufhöhe (Th max.)

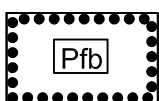
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Erhaltung: Bäume

Anforderungen an die Gestaltung


zB. SD Dachform: Satteldach

DN Dachneigung

 Hauptgebäude / Firstrichtung zwingend

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform Dachneigung
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

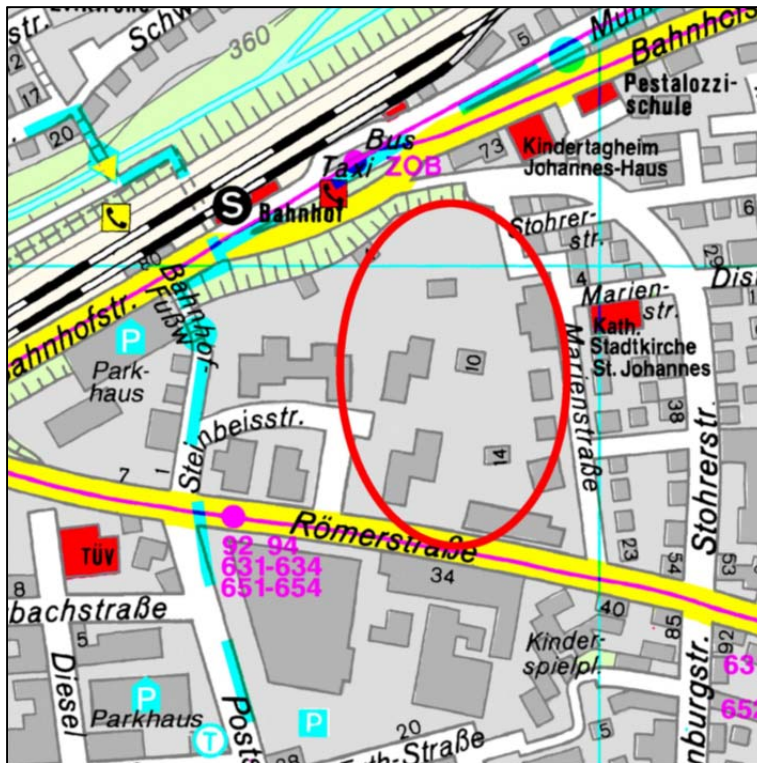
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan Nr. 02.03-5/2

"Römer-/Bahnhof-/Marienstraße - 2. Änderung im Bereich westl. Marienstrasse"

Planzeichenerklärung

	Bearbeiter SPF, 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
15.12.2016	Erstausgabe	SPF



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

TEXTTEIL

Stand 15.12.2016 / 08.09.2017

Die geänderten / ergänzten Passagen (rot markiert) wurden vom Planungsausschuss (5.10.2017) und Gemeinderat (10.10.2017) beschlossen.

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

Bebauungsplan

„Römer-/Bahnhof-/Marienstraße - 2. Änderung
im Bereich westlich Marienstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.03-5/2, in Leonberg

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

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

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

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

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

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

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximalen Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen in WA 1-3 werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der geplanten Geländeoberfläche (vgl. Ziff.D.11) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut

Firsthöhen FH

Die Firsthöhen in WA 1-3 werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der geplanten Geländeoberfläche (vgl. Ziff.D.11) bis OK First

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 0,6 nicht überschreiten.

A.2.3 Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

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)

E offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zu erstellen (siehe Planeintrag).

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone) sowie Vorbauten über die festgesetzte Baugrenze bis max. 1,50 m ist zulässig, sofern die Summe aller Vorbauten nicht mehr als 40 % je Geschoss der zugehörigen Gebäudeseite beträgt. Die maximale Länge der Vorbauten darf dabei jeweils nicht mehr als 5,0 m betragen.

Ebenerdige Terrassen sind, sofern sie nicht überdacht sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung.

A.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

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

Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den festgesetzten Flächen zulässig.

Belagsflächen von Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten, siehe Ziff. A.7.1

Carports und Garagen sind in Dachform und –neigung dem Hauptdach anzupassen oder extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und so zu erhalten, siehe Ziff. A.10.1.

A.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf **2** Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf **2** Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) beschränkt.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 3** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 1 Wohnung pro Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1 Wasserdurchlässigkeit

PKW-Parkflächen von Stellplätzen (St) und Carports (CP) sind als dauerhaft wasserdurchlässige Beläge auszuführen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.). Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die angrenzenden grundstückseigenen Freiflächen zu entwässern.

A.7.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

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

A.7.3 Insektenschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind Verwendung von UV-anteilarmer (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtungsanlagen zu verwenden. **Dabei ist auf Beleuchtung zu verzichten, die Licht weit nach oben oder zur Seite abstrahlen.**

A.7.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)

Um einen Verlust potentieller Niststätten von höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste (hier Grauschnäpper und Star) - als sog. "CEF-Maßnahmen" (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) auszugleichen, sind **vor der Rodung** je zwei Nistkästen (mit 45 mm großem ovalem Einflugloch) an Bäumen in der unmittelbaren Umgebung anzubringen.

Für die möglichen Verluste von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebiets bei Rodung von Bäumen sind Ersatzquartiere anzubringen. Vorgeschlagen werden vier Fledermausbretter oder -kästen (z.B. je 2x 1FF und 2FN der Fa. Schwegler), die vorgezogen bzw. bis Ende Februar im Jahr der Rodung an Bäumen in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen sind.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

A.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Gr/Fr ausgewiesenen Flächen für Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die mit Lr ausgewiesenen Flächen für Leitungsrechte dienen den Versorgungsträgern zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten.

Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

A.9 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.9.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum Schutz der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung nachzuweisen.

Auf das Lärmschutzgutachten, Dipl.-Ing. (FH) Spinner, Manfred/ ISIS, Riedlingen, Oktober 2015 wird verwiesen.

A.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.10.1 Extensive Dachbegrünung von Carports und Garagen

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Neigung bis 10° von Carports und Garagen sind in Dachform und –neigung dem Hauptdach anzupassen oder extensiv auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

A.11 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

A.11.1 Einzelbäume

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen, vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch standortgerechte, heimische Laubbäume mit der Pflanzqualität: Hochstamm, Drahtballen, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm ersetzt werden. Bei Bauarbeiten ist durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. RAS LP 4 für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume zu sorgen.

A.11.2 Pfb-Fläche = Pflanzbindung auf Baugrundstücken

Auf der in der Planzeichnung mit „Pfb“ dargestellten Fläche ist der bestehende Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Bei Bauarbeiten ist durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. RAS LP 4 für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume zu sorgen.

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 Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

C. HINWEISE

C.1 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.2 Artenschutz

Außer den kartierten Fledermausvorkommen konnten weitere Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten nicht nachgewiesen werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) sind nicht zu erwarten, vorausgesetzt die notwendigen Eingriffe in die Gehölzbestände und der Abbruch der Gebäude erfolgen außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.), siehe Ziff. A.7.4

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

C.2.1 Untersuchung von Fledermäusen

Insgesamt konnten vier Fledermausarten bei den Untersuchungen unterschieden werden, die alle nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und in Anlage IV der FFH-Richtlinie europaweit als zu schützende Arten verzeichnet sowie in der Roten Liste Baden-Württemberg aufgeführt sind (siehe Tab. im Gutachten).

Die Zwergfledermaus kommt als die dominierende Art vor, die stets und meist in mehreren Exemplaren festgestellt und bei Dämmerung auch noch gesichtet werden konnte.

Die Zwergfledermaus ist die am weitesten verbreitete und häufigste Art in Baden Württemberg und nahezu überall verbreitet. Die Jagdgebiete der Zwergfledermaus sind entsprechend mannigfaltig und als Quartiere, die sich meist in der Nähe ihrer Jagdgebiete befinden, werden Bauwerke aller Art in Siedlungen wie auch an Bäumen angenommen.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

C.3 Lärmschutz

Aufgrund seiner Lage am Rande des Stadtzentrums von Leonberg war fraglich, ob die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen - in Bezug auf die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen - im Planbereich eingehalten werden können. Es wurde daher zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens empfohlen, eine schalltechnische Überprüfung sowie ein Luftschadstoffgutachten zur geplanten Bebauung in Auftrag zu geben, um die ggfs. erforderlichen Maßnahmen festlegen zu können.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (ISIS, 2015) wurden die Lärmeinwirkungen des benachbarten REWE-Verbrauchermarktes und der Römerstraße auf die geplanten Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und beurteilt. Schalltechnisch von Bedeutung waren dabei der Andienungsverkehr sowie die Kühl-, Klima- und Lüftungsanlagen. Weiterhin waren die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Planungsgebiet anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005- Schallschutz im Städtebau zu untersuchen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sowohl die Immissionswerte nach der TA Lärm, als auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ungeachtet dessen wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bei den geplanten Wohngebäuden angeraten, da auch punktuelle, auch zulässige Störungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen und durch Verkehrslärm zu erheb-

lichen Belästigungen führen können. Diesen Belästigungen kann durch das Schließen der Fenster begegnet werden.

Die kontrollierte Wohnungsbe- und -entlüftung gewinnt aus Gründen der Energieeinsparung in Zusammenhang mit dem verringerten Lüftungswärmeverlust an Bedeutung. Verbrauchte Luft wird ständig gegen Frischluft ausgetauscht. Mücken und sonstige Insekten bleiben draußen. Ebenso dient diese Lüftungsart der Senkung der Raumluftfeuchtigkeit bei geschlossenen Fenstern und somit zur Verringerung des Risikos der Schimmelbildung in den Wohnräumen. Diese Faktoren steigern den Wohnkomfort und den Wert der Wohnungen.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

C.4 Luftschadstoffimmissionen

Das Gutachten zur Luftschadstoffbelastung (Dröscher, 2015) kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV bzw. die Immissionswerte der TA Luft sicher eingehalten bzw. unterschritten werden und die Planungen nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Plangebiet führen. Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Lufthygiene sind daher nicht erforderlich.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

C.5 Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Im Planbereich kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

C.6 Fachgutachten

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

- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, „Geplantes Wohngebiet Stohrer Park in Leonberg“
Dipl.-Biol. Quetz, Peter-Christian/ Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, November 2015
- Untersuchung von Fledermäusen mit Fachbeitrag Artenschutz, „Geplantes Wohngebiet Stohrer Park in Leonberg“
Dipl.-Biol. Quetz, Peter-Christian/ Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, Dezember 2016
- Lärmschutzgutachten, „Römer-, Bahnhof-, Marienstraße – 2. Änderung im Bereich westlich Marienstraße (Stohrer Park)“
Dipl.-Ing.(FH) Spinner, Manfred/ ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Oktober 2015
- Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen, „Bebauungsplan `Römer-Bahnhof-Marienstraße - 2. Änderung (Stohrer Park)“
Dr.-Ing Dröscher, Frank/ Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 28. April 2015

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/ Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.

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

Carports und Garagen

Dächer von Carports und Garagen sind in Dachform und –neigung dem Hauptdach anzupassen oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zu erstellen und extensiv zu begrünen, siehe Ziff. A.10.1

D.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auf jeder Dachfläche sind jeweils nur Dacheinschnitte oder Dachaufbauten (Gauben) zulässig.

Die Summe der Längen einzelner Dacheinschnitte oder Dachaufbauten darf 40% der Fassadenlänge je Dachseite nicht überschreiten (beim Doppelhaus bzw. Reihnhaus wird die Fassadenlänge der Doppelhaushälfte bzw. des einzelnen Reihenhauses zugrunde gelegt). Die Front der Dachaufbauten darf nicht höher als 2,0 m sein.

Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie 40% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Oberkante des Zwerchhauses muss mind. 1,5 m niedriger sein als die Oberkante des Hauptdaches (gemessen in der Schräge).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut), äußere Giebelwand, First sowie zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mindestens 1,0 m Abstand (gemessen in der Schräge) aufweisen.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind so zu gestalten, dass sie sich nach Form, Größe, Werkstoff, Farbe und Bauweise harmonisch in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen. Die Dächer der zulässigen Schlepp-, Giebeldach-, Dreiecksgauben und Zwerchhäusern sind in Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen.

Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von max. 4,0 m zulässig, sofern sie sich zurückhaltend in die Dachfläche integrieren.

D.3 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden und Dachform von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung aufeinander abzustimmen.

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.4 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in den Wohngebieten WA 1-3 unzulässig.

D.5 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

D.6 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

D.7 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen bezogen auf die geplante Geländeoberfläche nicht höher als 1,5 m sein.

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

D.8 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig.

D.9 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

D.10 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Die Zahl der Stellplätze ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

D.11 Bodenaushub, Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Grundstücke zur Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gegenüber der tatsächlich vorhandenen Geländeoberfläche aufgeschüttet werden.

Die Aufschüttungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen.

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke darf gegenüber der tatsächlich vorhandenen Geländeoberfläche um max. 0,5 m abgegraben werden.

Böschungflächen sind landschaftsgerecht anzulegen und zu bepflanzen.

D.12 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Reduktion des Niederschlagswasserabflusses sind Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen von $\geq 1,5 \text{ m}^3$ pro 100 m^2 versiegelter Fläche (A_{U}) aber min. 3 m^3 erforderlich.

D.13 Ordnungswidrigkeiten

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

Stadtplanungsamt
Leonberg, 15.12.2016 / 08.09.2017