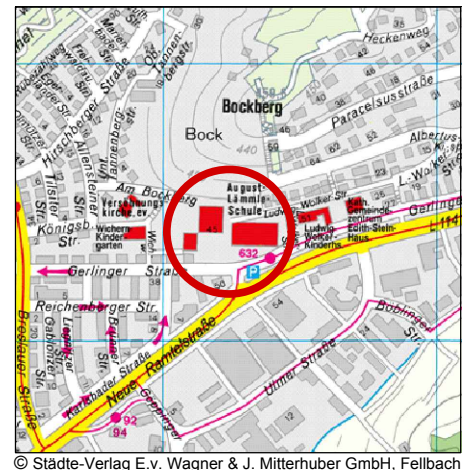


Bebaungsplanentwurf „Ramtel August- Lämmle-Schule“

mit Satzung über
 örtliche Bauvorschriften



VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	10.10.2017
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.11.2017
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	keine
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.10.2017
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.11.2017
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.12.2017 - 05.01.2018
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	20.03.2018
– Ausgefertigt	Leonberg, den	22.03.2018

Klaus Brenner
 Bürgermeister

– Inkrafttreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	11.04.2018
------------------------	---------------------	------------

BEZUGSPLAN

- „**Ramtel Schulzentrum**“, Planbereich 05.01-B, in Kraft getreten am 10.05.1963

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** in der am 05.01.2018 geltenden Fassung geändert durch Artikel 2 G. v. 30.06.2017 (BGBl I S. 2193)
- **BauNVO** i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
- **PlanzV** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
- **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

GEFERTIGT: 22.02.2018 / SPF/SPS Stadtplanungsamt Leonberg

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 22.02.2018; Begründung vom 22.02.2018

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2017 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,55

Grundflächenzahl (GRZ)

Gh max.
402m üNN

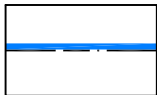
maximale Gebäudehöhe (Gh max.) über NN.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

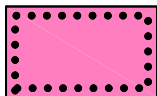
Abweichende Bauweise



Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



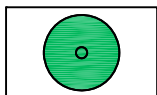
Flächen für den Gemeinbedarf



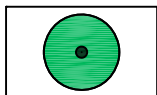
Schule

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

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



Anpflanzen: Bäume

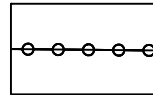


Erhaltung: Bäume

Anforderungen an die Gestaltung

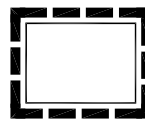
FD
0°-10°

Dachform: Flachdach
Dachneigung: 0°-10°



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhenangaben (Gh)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Füllschema Nutzungsschablone

Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	

Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

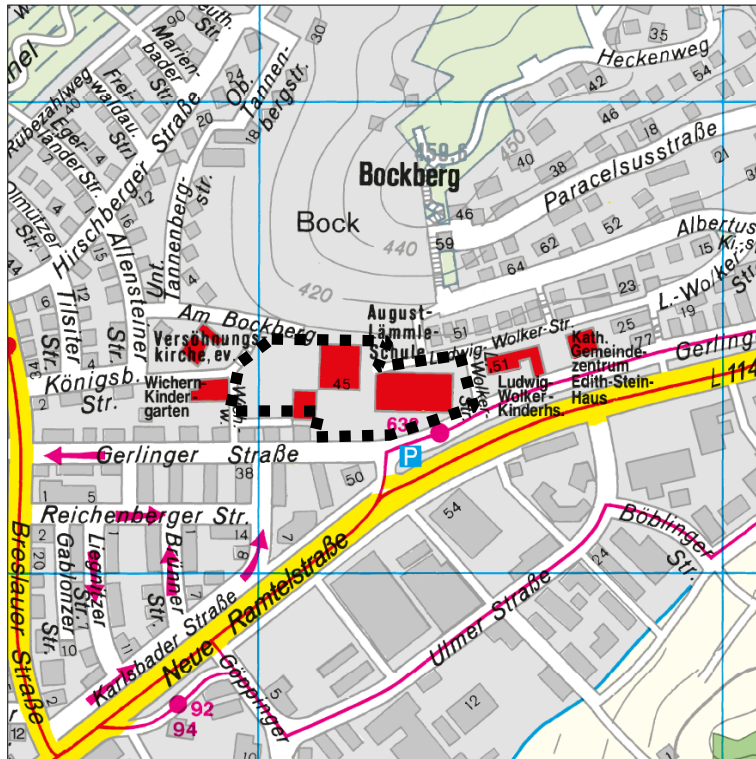
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplanentwurf Nr. 05.01-14

„Ramtel August-Lämmle-Schule“

Planzeichenerklärung

	Bearbeiter SPS, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3414, Fax: 07152/ 990-3490, E-Mail: sps@leonberg.de	
Erstellt/ Ergänzt am	Änderung	durch
22.02.2018		SPS



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

TEXTTEIL

Stand 22.02.2018

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

Bebauungsplan „Ramtel August-Lämmle-Schule“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 05.01-14 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)

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

A.1.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh max.) wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt. Die Oberkante wird durch die oberste Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika des Gebäudes definiert.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf um bis zu 2m überschritten werden mit:

- Technisch bedingten Aufbauten wie z.B. Aufzugsschächten, wenn sie mindestens 1,5m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind und ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 20% der Dachfläche betragen.
- technisch bedingten Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, wenn sie mindestens 1,5m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.1.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- dem Schulbetrieb dienenden befestigten Flächen wie z.B Schulhofflächen und Sportflächen,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0.8 überschritten werden

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)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gem. §22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

a = abweichende Bauweise: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude, im Sinne der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand erstellt. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50m betragen.

A.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zu erstellen.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.3 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend schulischen Zwecken mitsamt den hierfür erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen, einschließlich des Schulsports. Die ergänzende, dem Schulbetrieb untergeordnete, außerschulischen Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist ebenfalls zulässig.

A.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.4.1 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

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

A.4.2 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind UV-anteilarme (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtungsanlagen zu verwenden. Beleuchtung, die außerhalb des eigentlichen Beleuchtungszwecks, Licht weit nach oben oder zur Seite abstrahlt ist nicht zulässig. Nicht erforderliche, Lichtabstrahlung in die Umgebung sowie Streulicht sind durch die Wahl einer geeigneten Leuchtenkonstruktion (z.B. Planflächenstrahler, Einbau von Blenden) auf ein Minimum zu beschränken.

A.4.3 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollten die Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
(vgl. Ziff. C.2)

A.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.5.1 Pflanzgebot: Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn dies aus schulbe-

trieblichen , funktionalen oder technischen Gründen erforderlich ist. Der Ersatzstandort soll sich in größtmöglicher Nähe zum festgesetzten Baumstandort befinden.

A.5.2 Pflanzgebot: Dachbegrünung

Flachdächer, Flachdachanteile und geneigte Dachflächen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Höhe des durchwurzelbaren Substrats mindestens 10cm) auszuführen und entsprechend mit einer dauerhaften Bepflanzung bzw. Einsaat zu versehen.

Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten und Oberlichter. Die Ausnahme gilt nicht für Kollektorflächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

A.6 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch heimische Arten zu ersetzen.

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

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

Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) sind nicht zu erwarten, vorausgesetzt die notwendigen Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) und ein möglicher Verlust von Niststätten oder Quartieren geschützter Arten wird im Vorfeld (sog. "CEF-Maßnahmen") der Eingriffe ausgeglichen.

Baufeldfreimachung

Sollten Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraumes vorgesehen sein, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

C.3 Fassadenbegrünung

Gebäudebegrünungen können das örtliche Mikroklima günstig beeinflussen. Es wird daher empfohlen, neben der verbindlich festgesetzten Dachbegrünung auch Fassadenbegrünung vorzusehen.

C.4 Fachgutachten

Folgende Gutachten liegen vor:

- Geotechnisches Gutachten: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum BV „Neubau einer Mensa der August-Lämmle-Schule“ in 71229 Leonberg
Prof. Dipl.-Geol. Matthias Hiller/ Henke und Partner GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik, 11. August 2016
- Schalltechnische Stellungnahme: „Lärmschutz "Ludwig-Wolker-Kinderhaus II", Leonberg“
Dipl.-Ing. Manfred Spinner/ Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz - ISIS, Riedlingen, 3. März 2009
- Stellungnahme zur Schadstoffsituation: „Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus des Ludwig-Wolker-Kinderhauses in der Gerlinger Straße / Ludwig-Wolker-Weg“
Dr.-Ing. Harald Gross/ Büro für Technische Messungen, Filderstadt, 11. März 2009

- Anhang zum Luftreinhalte- / Aktionsplan für den Regierungsbezirk Stuttgart
Teilplan Leonberg: „Berechnungen der immissionsseitigen Auswirkungen von
verkehrlichen Maßnahmen des Luftreinhalte-/ Aktionsplans Leonberg“
Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, Juli 2006

C.5 Altlasten

Nach öffentlicher Auslegung des Planentwurfs vom 14.09.2017, redaktionell ergänzt durch Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2018.

Im Planbereich liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollte bei Erdarbeiten organoleptisch (Geruch, optisch) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu benachrichtigen.

C.6 Grundwasserschutz

Nach öffentlicher Auslegung des Planentwurfs vom 14.09.2017, redaktionell ergänzt durch Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2018.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt wegen der Gipsführung des Gebirges und der durch die Versickerung bedingten verstärkten Gipsauslaugung nicht in Betracht.

Maßnahmen, die das Grundwasser bzw. Schichtwasser berühren können sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedürfen eventuell einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitung ist nicht zulässig.

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen zulässig
(vgl. Ziff. A.1.1 Höhe baulicher Anlagen und Ziff. A.5.2.Pflanzgebot: Dachbegrünung)

D.2 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 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

D.3 Ordnungswidrigkeiten

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

SPF / SPS

Stadtplanungsamt

Leonberg, 22.02.2018