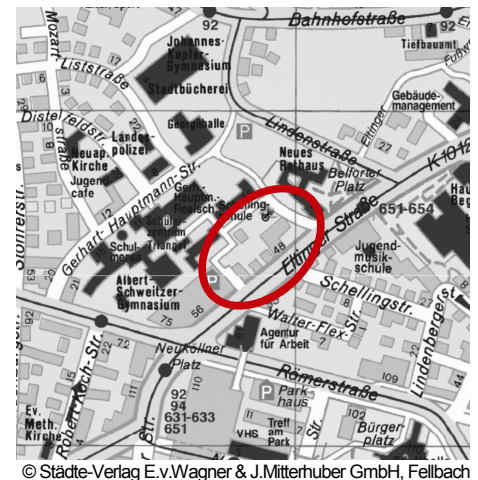


Bebauungsplan

„Römer- / Eltinger Straße – 2. Änderung“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.03.2017
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.04.2017
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	keine gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.03.2017
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.04.2017
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.04.2017 – 26.05.2017
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	18.07.2017
– Ausgefertigt	Leonberg, den	19.07.2017
	Klaus Brenner Bürgermeister	
– Inkraftgetreten d. Bekanntmachung	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	13.09.2017

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 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057))
- **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. 1991 I 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 am 11.11.2014 (GBI. S. 501)

GEFERTIGT: 23.06.2017 / SPS

ANLAGE: Zeichnerischer Teil und Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 23.06.2017; Begründung vom 23.06.2017

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2017 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MK

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 1,0

Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. Gh max.
390.70
m ü. NN

maximale Gebäudehöhe (Gh max.),
in m über NN

z.B. Gh min.
387.70
m ü. NN

maximale Gebäudehöhe (Gh min.),
in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

P

Öffentliche Parkierung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Anpflanzen: Bäume
siehe Textteil

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, 25 und Abs. 6 BauGB)

GR/LR

mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TG

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
hier: Tiefgaragen

St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
hier: oberirdische Stellplätze

III
IV

Abgrenzung unterschiedlicher
Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)

EFH
374,65
m ü. NN

Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH),
in m über NN

FD 0-10°

Dachform: Flachdach
Dachneigung: 0-10°

AS Nummer

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(siehe Textteil)

Nachrichtliche Hinweise

Unverbindliche Aufteilung der
öffentlichen Verkehrsfläche

37x.xx

Straßenhöhen Bestand (unverbindlich)

Bestandsgebäude - überplant

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform Dachneigung

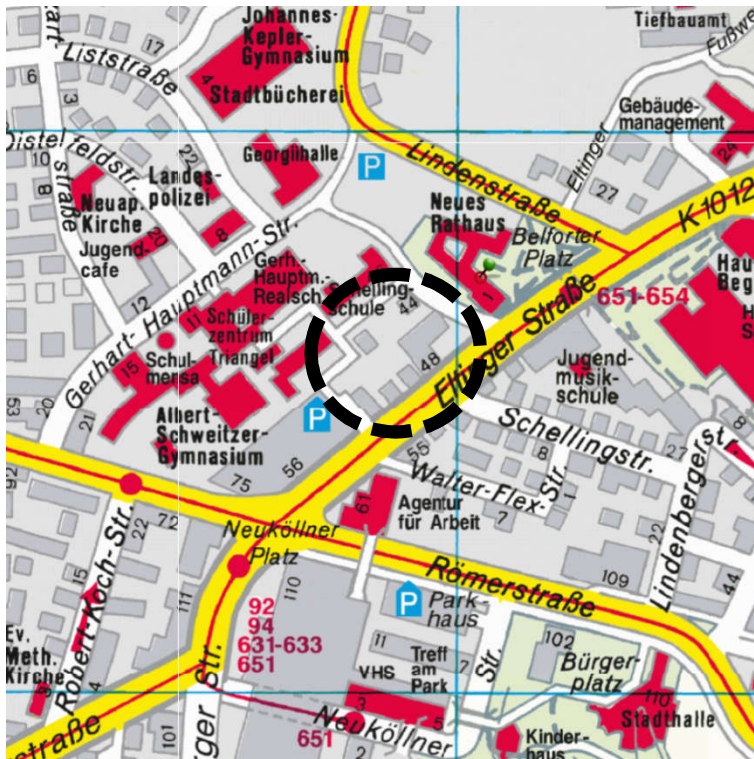
Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung



Bebauungsplan Nr. 02.03-6/2 "Römer- / Eltinger Straße - 2. Änderung"

Planzeichenerklärung

	Bearbeiter Ralf Spieß, 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
23.06.2017	Erstausgabe	SPS



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

TEXTTEIL

Stand 23.06.2017

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

**Bebauungsplan „Römer- / Eltinger Straße - 2. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.03-6/2, 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 MK- Kerngebiet (MK₁ und MK₂) (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind folgende Nutzungen dann, wenn ihr Abstand zur in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. Ziff. A6.2) an der Eltinger Straße (gemessen in der Horizontalen) weniger als 20 m beträgt. Beträgt dieser Abstand mehr als 20 m sind diese Nutzungen in allen Geschossen zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- jeglicher Art von sonstiger Wohnnutzung ohne Einschränkung (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sex-Shops und vergleichbare Nutzungen,
- Diskotheken,
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Wettbüros

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

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 entsprechend den Eintra-

ungen in der Planzeichnung festgesetzt:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

EFH

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden(FFB)) ist durch Planeintrag als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) bestimmt, Abweichungen von + 0,3 m bis zu - 0,5 m sind zulässig.

Gemäß darstellung in der Planzeichnung sind festgesetzt:

- $EFH_1 = 374.65\text{m.ü.NN}$
- $EFH_2 = 375.95\text{m.ü.NN}$

HbA

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt wie folgt:

- Maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH max.)
- Mindest Gebäudehöhe als Mindestmaß (GH min.)

Die Oberkante der baulichen Anlage wird durch die oberste Begrenzung der Dachflächen (Dachhaut / Oberkante Dachbegrünung) einschließlich Attika des Gebäudes definiert.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technischen Aufbauten überschritten werden, wenn die Aufbauten die Voraussetzungen der Ziff. E1.4 – Technische Aufbauten - erfüllen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit Brüstungen und Geländern um bis zu 1,1 m überschritten werden, wenn sie die Voraussetzungen unter Ziff. E 2.3 – Brüstungen und Geländer am oberen Gebäudeabschluss - erfüllen.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) 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)

In der Planzeichnung werden entsprechend den Eintragungen festgesetzt:

- a =** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung im Sinne der geschlossenen Bauweise zugelassen.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) zu erstellen (siehe Planeintrag), sofern in Ziff. A4 und A5 nichts anderes bestimmt ist.

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien muss in allen Obergeschossen zu mindestens 75% angebaut werden.

Die Baulinien gelten nicht für Dachgeschosse/oberste Geschosse sowie Erdgeschosse, die Außenwände der genannten Geschosse dürfen hinter den Baulinien zurückbleiben, diese aber nicht überschreiten.

Das oberste Geschoss / Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, sofern im nachfolgenden Satz nichts anderes bestimmt ist.

Außenfassaden von Staffelgeschossen, die zur Stichstraße 1 hin orientiert sind, sind bis zu einer Länge von 24m um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, der darüber hinausgehende Teil des Staffelgeschosses ist um mindestens 2m zurückzusetzen.

In den Obergeschossen ist ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die festgelegten Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Tiefe von maximal 25cm zulässig.

Vordächer in der Erdgeschosszone dürfen die zur Stichstraße 1 hin orientierte Baulinie um maximal 1m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 3m beträgt.

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

Unterbauungen

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die festgesetzten Baugrenzen / Baulinien überschreiten, soweit unter Ziff. A.5 für Tiefgaragen nichts anderes geregelt ist. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen nicht unterbaut werden.

Zur Unterbauung der festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte vgl. Ziff. A.9.

A.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude i.S.d. § 14 (1) BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 7,0m zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Offene Stellplätze sind nur auf den hierfür mit (St) gekennzeichneten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind unzulässig, untergeordnete Teile von Tiefgaragen, die über die Geländeoberfläche hinausragen, sind hiervon ausgenommen.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür mit (TG) gekennzeichneten Flächen zulässig.

(Zur Tiefgaragenbegrünung vgl. Ziff. E.4.)

A.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Der Fußgängerbereich dient vorrangig dem Fußgängerverkehr. Er kann zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen, Bepflanzungen, Be-

leuchtung, Möblierung und Anlagen für die Außenbewirtschaftung ausgestattet werden.

A.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkierung)

Die öffentliche Parkierung dient der Allgemeinheit für den ruhenden KFZ-Verkehr. Er kann zur optischen und nutzungsmäßigen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen, ausgestattet werden.

A.6.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Eltinger Straße ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung ein Ein- und Ausfahrtverbot zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

A.7 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.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Ableitung des Oberflächenwassers

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu erfassen und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

(Vgl. Ziff. E11)

Sofern die öffentliche Regenwasserkanalisation noch nicht zur Verfügung steht, an welche die Bauflächen angeschlossen werden können, ist das anfallende Oberflächenwasser vorübergehend, bis zur Fertigstellung des öffentlichen Regenwasserkanals, in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Nach Fertigstellung der öffentlichen Regenwasserkanalisation ist das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

A.8.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

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

A.8.3 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden 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 und eine Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

(vgl. Ziff. D.7)

A.8.4 Insektenschonende Beleuchtung

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

A.8.5 Erschließungsflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen, mit Ausnahme von Zufahrten (oberirdische Stellplätze, Platzbereiche und Zuwege), sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

A.9 Flächen für Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A.9.1 Leitungsrechte (LR)

Die ausgewiesenen Flächen (LR) der Leitungsrechte dienen der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen und sind entsprechend zu belasten. Die Flächen dürfen unterbaut werden, wenn die Ausübung des Rechtes weiterhin ermöglicht wird.

Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist.

Die Ausübung des Rechts kann auf Dritte übertragen werden.

A.9.2 Gehrechte (GR)

Die ausgewiesenen Flächen (GR) dienen als Gehrecht, mit untergeordneter Mitbenutzung durch Fahrradfahrer, zugunsten der Allgemeinheit und sind mit einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Leonberg zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten. Eine Unterbauung der mit GR/LR festgesetzten Flächen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderliche Tragfähigkeit der Unterbauung gegeben sowie die Ausübung des festgesetzten Geh- und Fahrrechts gewährleistet ist. Die Ausübung des Geh- Fahr und Leitungsrechts darf nicht beeinträchtigt werden.

A.10 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.10.1 Lärmschutz (Verkehr)

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 in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) nach untenstehender Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

Die Lärmpegelbereiche sind den straßenzugewandten Gebäudefassaden zuzuordnen.

Nach Ziffer 5.5.1 der DIN 4109 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) vermindert werden.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringer als in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
		[dB(A)]	erf. R' _{w, res} des Außenbauteils [dB]		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ 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.

²⁾ Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

DIN 4109, Tabelle 8, Anforderungen an Außenbauteile

begründet wird. Bei Wohnräumen, insbesondere Schlaf und Kinderzimmern, ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das Planungsvorhaben Römer- / Eltinger Straße, 2. Änderung in Leonberg (Gutachten Nr. A 1720) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2017 wird verwiesen.

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 6.12.1990 – AZ.: 5-7115/342 – mit Text in GABl 1990, 829-919).

A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.11.1 Pflanzungen - Durchführung und Pflegemaßnahmen

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2002-08 und DIN 18917-2002-08 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919-2002-08 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

A.11.2 Pflanzgebot Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als standortgerechte, stadtklimataugliche Hochstämme (Pflanzqualität: Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm) gemäß Pflanzliste 1 (vgl. Ziff. D.12) in einem Baumquartier gem. DIN 18916-2002-08 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch artgleiche Neupflanzungen mit der Mindestgröße: Drahtballen, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm ersetzt werden.

Gegenüber der Plandarstellung dürfen die Standorte der Bäume (straßenparallel) um bis zu 5,0 m verschoben werden.

A.11.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung bis 10° sind generell dauerhaft und gemäß Pflanzliste 2 (vgl. Ziff. D.12) mindestens extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe ist mit einer mindestens 10 cm dicken Vegetationstragschicht (=durchwurzelbare Substratschicht) mit Oberbodenanteil auszuführen und entsprechend mit einer dauerhaften Bepflanzung bzw. Einsaat zu versehen.

Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, Oberlichter und Dachterrassen mit einem Flächenanteil von in der Summe maximal 25 % der Gesamtdachfläche.

Auf den Flachdächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zu Energienutzungen zulässig. Die Dachbegrünung unter diesen Anlagen wird bei der Ermittlung des Grünteils der Gesamtdachfläche angerechnet.

A.12 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 für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

B. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

B.1 Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Böden

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind 3 Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es handelt sich um 2 altlastverdächtige Flächen und um eine festgestellte Altlast.

Eine Ausführliche Beschreibung der Altlastensituation ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

In der Planzeichnung sind die entsprechenden Flächen gekennzeichnet, deren Böden aufgrund in früherer Zeit ausgeübter gewerblicher Nutzungen erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen aufweisen können:

B.1.1 Eltinger Str. 48 (Flst. 3131/3) – ehemaliges Betriebsgelände einer Baunternehmung

AS Eltinger Str. 48, Nr. 04533-000, altlastverdächtige Fläche, Handlungsbedarf „B (Belassen) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“

B.1.2 Eltinger Str. 52 (Flst. 3131/5) – ehemalige Tankstelle

AS Eltinger Str. 52, Nr. 04534-000, altlastverdächtige Fläche, Handlungsbedarf „OU (Orientierende Untersuchung)“

B.1.3 Eltinger Str. 54 (Flst. 3131/6) – ehemalige chemische Reinigung

AS Eltinger Str. 54, Nr. 05225-000, Altlast, Handlungsbedarf „B (Belassen) – Gefahrenlage hinnehmbar“

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

C.1 Gewässerschutz

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.

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

Bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf dürfen keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3% Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden.

C.2 Naturraum

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

D. HINWEISE

D.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.

D.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).

D.3 Bodenschutz / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind 3 Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es handelt sich um 2 altlastverdächtige Flächen und um eine festgestellte Altlast. (vgl. Ziff. B1 – Kennzeichnung der mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belasteten Böden.

Allgemein wird auf diesem Areal gerade bei gesamtheitlicher Überplanung/Entwicklung eine möglichst frühzeitige Untersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen empfohlen. Dieser sollte alle vorhandenen Unterlagen, auch beim Landratsamt, Wasserwirtschaft, einsehen, auswerten nach Bedarf weitere Untersuchungen durchführen. In diesem Zusammenhang sollte auch eine „Sanierungs- und Entsorgungskonzeption“ erstellt werden, in welcher der Umgang mit Verunreinigungen, die Überwachung durch den Sachverständigen und die Entsorgung verunreinigter Massen geregelt werden.

Nach den aktuell gültigen Förderrichtlinien Altlasten Abs. 8.3.1 sind orientierende Untersuchungen auf nicht kommunalen altlastverdächtigen Flächen zum Zwecke der Innenentwicklung förderfähig. Nur die Gemeinde kann die Förderung der Untersuchung nicht kommunaler altlastverdächtiger Flächen in Anspruch nehmen, Investoren, Eigentümer, etc. sind nicht förderberechtigt. Die Förderrichtlinien sowie die notwendigen Formulare sind auf der Homepage der Regierungspräsidien zu finden: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Wirtschaft/Foerderungen/Seiten/FB87/Altlasten.aspx>.

D.4 Kampfmittelbeseitigung

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Plangebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Das entsprechende Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan (vgl. Ziff. D.13, Fachgutachten).

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens können nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

D.5 Wasserwirtschaft

Grundwasser

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. In diesem Fall ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnissgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen durchzuführen.

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

D.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Grundstücke und der Gebäude hat entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Nied-SchlWasBesV BW) des Landes Baden-Württemberg zu erfolgen. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen hat die einschlägigen, allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN1986 – 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 wurden im Planbereich Festsetzungen zur Retention und getrennten Ableitung von Oberflächenwasser, zu Dachbegrünung und zur Wasserdurchlässigkeit oberirdischer Stellplätze getroffen. Weitere Maßnahmen sind im Zuge des Planungsfortschritts sowie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

D.7 Artenschutz

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und §§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden, wenn die Rodung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sowie der Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgt.

Baufeldfreimachung

Sollten Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraumes vorgesehen sein, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter und eine Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen. Auf die beiden artenschutzrechtlichen Habitatpotentialanalysen (Anlagen zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Eingriffe im Teilbereich 1 (Eltinger Straße 44-48) und im Teilbereich 2 (Eltinger Straße 50-54)

Für den Verlust potenzieller Niststätten von möglicherweise vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste - Haussperling - und für Quartiere von Fledermäusen sind zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen.

Je Teilbereich sind für den Haussperling mindestens drei Sperlingshäuser (z.B. Schwegler 1 SP) an angrenzenden Gebäuden bzw. in der Umgebung auf Höhe des Erdgeschosses oder 1. Stockwerks bevorzugt in südöstliche Himmelsrichtung, vorgezogen, d.h. bis Ende Februar im Abbruchsjahr aufzuhängen. Eine 1-2-jährliche Reinigung der Kästen ist empfehlenswert.

Für Fledermäuse, die hauptsächlich vorkommende Zwergfledermaus, sind je Teilbereich mindestens vier Fledermausersatzquartiere an Gebäuden und Bäumen der Umgebung, in mindestens 3,50 m Höhe, vorgezogen, d.h. bis Ende Februar im Abbruch- bzw. Rodungsjahr aufzuhängen.

In der Summe sind somit insgesamt 6 Sperlingshäuser und acht Fledermausquartiere aufzuhängen.

D.8 Außenbeleuchtung

Bei der Auswahl der Außenbeleuchtung sind die Belange des Artenschutzes / Insektenschutzes zu berücksichtigen. Auf Beleuchtung, die Licht weit nach oben oder zur Seite abstrahlt (Streulicht) ist zu verzichten.

D.9 Lärmschutz

Bei Gebäudefassaden, für die ein konkretes Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen besteht, ist zu beachten, dass der Schallschutz beim Öffnen von Fenstern und Türen weitgehend verloren geht. Daher ist bei Wohnräumen, insbesondere Schlaf und Kinderzimmern, der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

D.10 Freiflächenplan

Die Baurechtsbehörde kann im Sinne des §2 Abs. 3 LBOVVO verlangen, daß den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan mit Benennung der Pflanzgebote bzw. Bepflanzung beizufügen ist. Dies wird in der Regel der Fall sein.

D.11 Werbeanlagen und Fassadengestaltung

Die Baurechtsbehörde kann im Sinne des §2 Abs. 3 LBOVVO verlangen, daß den Bauvorlagen bei Neubebauung für sämtliche Werbeanlagen eine Gesamtwerbekonzeption sowie die Darstellung der Farb- und Materialgestaltung der Gebäudefassaden beizufügen ist. Dies wird in der Regel der Fall sein.

D.12 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 „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden Hainbuche
Gleditsia triacanthos i.S.	Gleditschie
Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum'	Tulpenbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus i.S.	Zierapfel
Ostrya Carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus i.S.	Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne

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.13 Fachgutachten

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

- **Altlastenuntersuchungsbericht Flurstücke 3131/3 und 3131/4 Eltingerstraße 48 und 44, Leonberg, IgU - Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, D-73547 Lorch-Weitmars, 22.06.2016**
- **Bausubstanz- Untersuchungsbericht Entsorgungskostenschätzung geplante Abbruchmaßnahme ehem. Bauunternehmen Mörk Eltinger –Straße 44+ 48 Leonberg, IgU - Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, D-73547 Lorch-Weitmars, 28.02.2016**
- **Baugrunduntersuchung BV Mörk GmbH Mehrfamilienhaus Eltinger Straße 48 71229 Leonberg, IgU - Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, D-73547 Lorch-Weitmars, 25.02.2016**
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Eltinger Straße 44 – 54, Leonberg R. Hinkelbein- Luftbildauswertung, Kartierung, Strukturgeologie, 70794 Filderstadt, 26.01.2017**
- **„Bauvorhaben Eltinger Straße in Leonberg - Luftschadstoffbetrachtungen“ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Februar 2017**
- **Lärmschutz Römer- / Eltinger Straße, 2. Änderung Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Römer-/ Eltinger Straße, 2. Änderung in Leonberg, A1720, ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, 88499 Riedlingen, Januar 2017**
- **„Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse“, Eltinger Straße 44-48 in Leonberg, Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Januar 2017**
- **„Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse“, Eltinger Straße 50-54 in Leonberg, Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Januar 2017**
- **Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Römer- / Eltinger Straße- 2. Änderung, Planungsgruppe Kölz GmbH, 71636 Ludwigsburg, 24.01.2017**

D.14 Einzelhandelsgutachten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grundsätzlich auch großflächiger Einzelhandel zulässig. Vorgesehene Einzelhandelsnutzungen dürfen jedoch keine schädliche überörtliche Wirkung entfalten. Das Beeinträchtigungsverbot ist einzuhalten und ggf. durch ein Einzelhandelsgutachten nachzuweisen.

E. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

E.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

E.1.1 Dachform/ Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als Flachdächer / flach geneigte Dächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

E.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind generell dauerhaft und mindestens extensiv, entsprechend Ziff. A 11.3 zu begrünen.

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

E.1.3 Vordächer / Terrassenüberdachungen

In den obersten Geschossen / Dachgeschossen sind Überdachungen (z.B. Vordächer und Terrassenüberdachungen) nur bei Wohnungen zulässig.

Die Tiefe der der jeweiligen Vordächer / Überdachungen darf jeweils 1,0m , die Breite 3m nicht überschreiten.

Je Wohnung ist nur eine Überdachung zulässig.

Vordächer über Gebäudezugängen in der Erdgeschosszone sind zulässig, wenn die Bestimmungen der Ziff. A3.2 eingehalten sind.

E.1.4 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind auf den Dächern zulässig, wenn sie die Höhe des Daches um höchstens 2,0 m überschreiten und wenn sie mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Technisch bedingte Aufbauten, die nicht der Nutzung regenerativer Energien dienen (z. B. Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten und Antennen) sind auf den Dächern zulässig, wenn sie die Höhe des Daches um höchstens 2,0 m überschreiten und wenn sie mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind und wenn ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 20% der gesamten Dachfläche betragen. Die Grundflächen von technischen Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, werden nicht angerechnet.

Die Höhe der technischen Aufbauten wird zwischen deren höchstem Punkt und der obersten Begrenzung der Dachflächen (Dachhaut / Oberkante Dachbegrünung), auf denen sie errichtet werden definiert.

(Hinweis: Siehe auch: Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A2.1)

E.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

E.2.1 Material und Farbgebung

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.

Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt, sofern es sich um untergeordnete Flächen handelt.

Naturstein-, Klinker-, Faserzement- und Holzverkleidungen der Fassaden, sowie Putz und Sichtbeton sind zulässig.

E.2.2 Gestaltung des obersten Geschosses

Oberste Geschosse sind in der Farbgebung heller auszuführen, als die darunter liegenden Geschosse.

(Siehe auch Ziff. A 3.2)

E.2.3 Brüstungen und Geländer am oberen Gebäudeabschluss

Feststehende Brüstungen und Geländer von Dachterrassen, Dachflächen und technischen Aufbauten sind in farblosem, transparentem oder transluzentem (z.B. sand gestrahlt, satiniert) Glas auszuführen oder als filigranes, blickoffenes, farbloses Metallgeländer im Helligkeitsspektrum weiß bis schwarz herzustellen.

Vorgenanntes gilt nicht für Brüstungen, die von den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

(Vgl. Ziff. A.2.1)

E.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

E.3.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig.

E.3.2 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden entlang der Eltinger Straße, sowie der Stichstraßen 1 und 2 zulässig. Sie sind je Fassadenseite auf eine Werbeanlage je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung begrenzt. Über Fußwegen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 2,50 m einzuhalten.

E.3.3 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des 2. Obergeschosses angebracht werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

E.3.4 Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m und eine Länge von 3,20 m nicht überschreiten.

E.3.5 Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- bewegliche Werbeanlagen (Plakatständer)
- Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige, Laufschriften sowie Wechselwerbung
- Stechschilder (Ausleger)

E.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Grundstücksflächen, die lediglich unterbaut sind (z.B. Decken von Tiefgaragen) sind mit Ausnahme von Wegen und Ter-

rassen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Tiefgaragen und anderen unterbauten Flächen ist die Mindestaufbauhöhe der intensiven Begrünung von 62 cm (50 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht) einzuhalten. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Bäume aus den Pflanzlisten (vgl. Ziff. D.12) und Sträucher zu verwenden.

(vgl. Ziff. A11.1 und A11.2)

Erschließungsflächen sind gem. Ziff. A. 8.5 wasserdurchlässig herzustellen.

E.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

E.6 Art und Gestaltung von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung muss an der Eltinger Straße, der Stichstraße 1 und der Stichstraße 2 mindestens 7m betragen.

Einfriedungen sind nur zulässig:

- a) als Heckenpflanzung,
- b) als Draht- oder Stahlgitterzaun mit vollflächiger Begrünung durch Rankpflanzen,
- c) als Draht- oder Stahlgitterzaun mit Hecken-Hinterpflanzung

E.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig.

E.8 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

E.9 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Zahl der Stellplätze ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

E.10 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Sofern zum Ausgleich von Gelände-Höhenunterschieden auf den privaten Grundstücken, Stützmauern errichtet werden, dürfen diese eine max. Höhe von 1,5 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber privaten Nachbargrundstücken nicht überschreiten.

E.11 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Solange noch kein öffentlicher Regenwasserkanal zur Verfügung steht, hat die Ableitung in den Mischwasserkanal zu erfolgen (*vgl. Ziff. A.8.1*)

Die spezifische Drosselabflusspende ($q_{Dr,R,u}$) darf maximal 12,0 l/(s · ha) betragen.

Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

E.12 Ordnungswidrigkeiten

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

SPS
Stadtplanungsamt
Leonberg, 23.06.2017