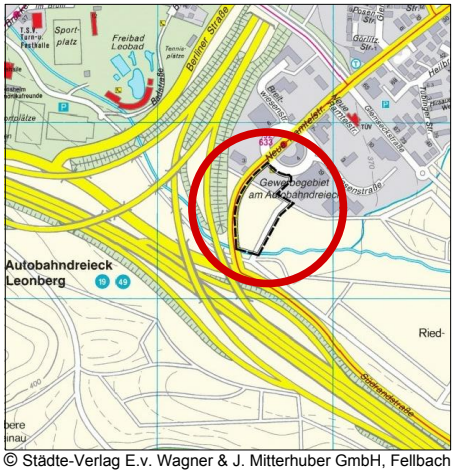
Planbereich 05.05-1/9
M 1:500

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)"

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

– **Aufstellungsbeschluss**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.09.2018
– **Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.10.2018
– **Auslegungsbeschluss**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.09.2018
– **Ortsübliche Bekanntmachung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.10.2018
– **Öffentliche Auslegung**	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.10.2018 - 30.11.2018
– **Satzungsbeschluss**	(§ 10 BauGB)	26.02.2019
– **Ausgefertigt**	Leonberg, den	05.03.2019
	Klaus Brenner Bürgermeister	
– **Inkraftgetreten**	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	27.03.2019

BEZUGSPLAN

– **„Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“**, Planbereich 05.05-1/7, in Kraft getreten am 19.11.2015

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
– **BauNVO** i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
– **PlanzV** i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
– **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

GEFERTIGT: **13.12.2018** / Haas, Stadtplanungsamt Leonberg

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 13.12.2018; Begründung vom 13.12.2018

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

Plangröße DIN A1 (841 mm x 594 mm)

Anlage 3 zu Vorlage 2018/282

Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

EFH = XXX,X m — Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

OK ≤ XXX,X m — maximale Dachoberkante (OK), in Metern (m) über Normal Null (NN)

SH ≥ X,XX m — minimale Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (SH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Einfahrtsbereiche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

V — Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

Ü — Überschwemmungsgebiet

GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

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

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

Pfg 5 — flächenhaftes Pflanzgebot, Pfg 5

Pflanzgebot für Einzelbaum, Pfg 4

Erhaltungsgebot für Einzelbaum

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Dachform: Flachdach

PD — Dachform: Pultdach

Sonstige Planzeichen

Gr, Fr, Lr — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III / IV — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grund-flächen-zahl
Dachform	Höhe baulicher Anlagen

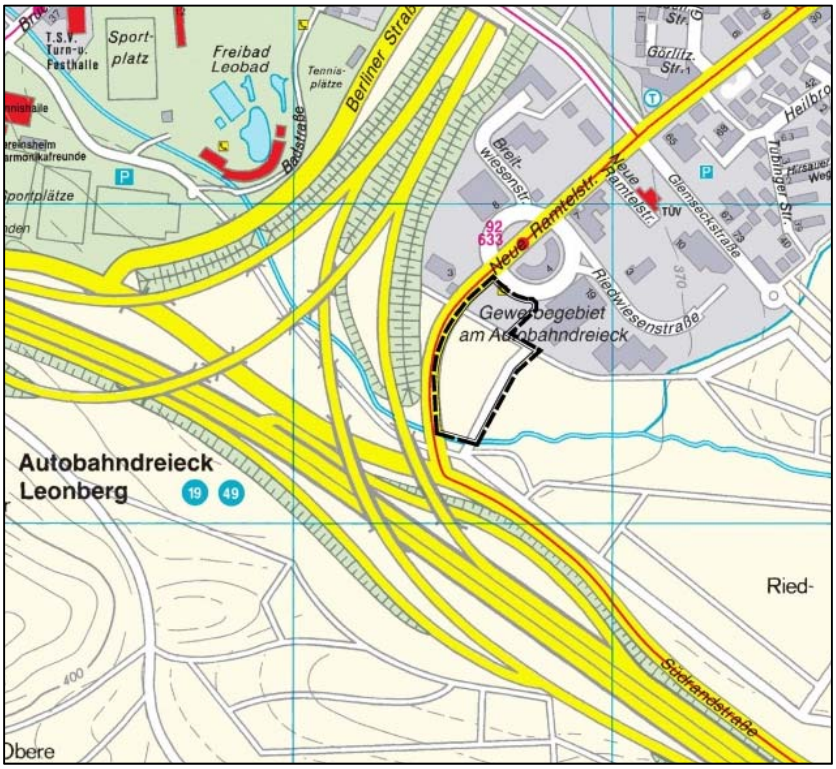
Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 05.05-1/9
"Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)"

Maßstab **1:500**	Bearbeiterin Lisa Haas, Stadtplanungsamt Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3431, E-Mail: L.Haas@leonberg.de
Erstellt am **13.12.2018**	durch HAA

Plangröße 780 mm x 594 mm

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

TEXTTEIL

Stand 13.12.2018

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Nachrichtliche Übernahmen

C. Hinweise

D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 05.05-1/9, 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 Sondergebiet 1 (SO 1 – Kino)

Im Sondergebiet SO 1 – „Kino“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen folgende Vorhaben zulässig:

Ein Kinocenter mit max. 10 Kinosälen einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen und ergänzenden Nutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

- den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnete Anlagen für die Verwaltung und Lagerräume
- kinospezifisch genutzte Gewerbe- und Büroflächen (z. B. Booking & Billing Agentur)
- Schank- und Speisewirtschaften (gastronomische Einrichtungen)
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf
- eine Wohnung für Personen zur Aufsicht und Bereitschaft bzw. für Betriebsinhaber / Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

A.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2 – IMAX-Kino)

Im Sondergebiet SO 2 – „IMAX-Kino“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen folgende Vorhaben zulässig:

Ein Kinocenter mit einem IMAX-Kinosaal und max. 2 weiteren Kinosälen einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen sowie kinoaffine ergänzende Nutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften (gastronomische Einrichtungen)
- ein Bowling-Center
- ein Billard-Café
- den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnete Anlagen für die Verwaltung und Lagerräume
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

A.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3 – Parkhaus)

Im Sondergebiet SO 3 – „Parkhaus“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen folgende Vorhaben zulässig:

- ein Parkhaus für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf inklusive Abstell- und Müllräumen
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

A.1.4 Sondergebiete (SO) 1, 2 und 3 (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3:

- Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind (z. B. Sexkinos, Sexshops mit Videokabinen, Nachtclubs, Sauna und Massageeinrichtungen mit Bordellcharakter, Swingerclubs)
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Hochzeitshallen

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 Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

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

siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen

a) **EFH** = Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohfußboden.

Die Höhenangaben der EFH sind im Normalnullsystem festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe sind Abweichungen bis zu +/- 0,4 m zulässig.

b) Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (**SH**)

Die Höhenangaben der Sohle sind im Normalsystem (Neues System) festgesetzt. Diese Höhen des Bemessungswasserspiegels des Grundwassers dürfen bauliche Anlagen aus hydrogeologischen Gründen nicht unterschreiten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn tiefer einschneidende Gebäude oder Bauteile als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgebildet werden und hierfür im Wasserrechtsverfahren die Zustimmung erteilt wird.

c) Dachoberkanten (**OK**)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK = Höhen der obersten Dachbegrenzung (ohne Attika) baulicher Anlagen im Normalnullsystem (Neues System).

Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise können Aufbauten (Technik, Betriebswohnung) oberhalb der Höchstmaße der Dachoberkanten in einer maximalen Größe von 10 % der Dachfläche und einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden.

A.2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 1,0 nicht überschreiten.

A.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Vordächer und Treppenhäuser) kann pro Gebäudeseite um max. 2,50 m auf einer Länge von jeweils max. 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

A.4 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. § 23 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze dürfen jedoch nur als offene Stellplätze errichtet werden. Ebenerdige überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind unzulässig.

Im SO 3 dürfen Stellplätze in einem Parkhaus untergebracht werden.

Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen). Ausgenommen hiervon sind Stellplätze in einem Parkhaus.

A.5 Nebenanlagen

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

§ 14 Abs. 1 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

§ 14 Abs. 2 BauNVO

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind ebenso wie Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.6 Verkehrsflächen

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

A.6.1 Verkehrsflächen

Die im Lageplan als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche dient entsprechend der Kennzeichnung im Lageplan als landwirtschaftlicher Weg.

A.6.2 Zu- und Abfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur an dem im Lageplan festgesetzten Stellen zulässig. Für alle weiteren Grundstücksflächen sind keine Grundstückszufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.

A.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Anlage von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig; alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A.8.1 Rückhalteflächen

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Zuge des Kinoneubaus im Jahr 2016 wurde in der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken erstellt. Das durch Bauvorhaben entstehende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen zu puffern.

Das erforderliche Speichervolumen der geplanten Bauvorhaben beträgt bei einer maßgebenden Regendauer von 60 Minuten rund 210 m³. Die Rückhaltung gewährleistet einen gedrosselten Abfluss bis zu einem 5-Jährlichen Niederschlagsereignis.

Bei höheren Belastungen springt der Notüberlauf an. Zur Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers muss das Volumen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens von derzeit ca. 175 m³ auf ca. 210 m³ vergrößert werden. Für die Niederschlagswasserableitung sind, soweit möglich, offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.

A.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, Geländemodellierungen und bauliche Anlagen, die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, zulässig (siehe Ziff. A.8.1).

Die öffentliche Grünfläche entlang der Glems ist in einer Breite von 10 m als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Auf die Bestimmungen des Wassergesetzes B/W wird verwiesen.

A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A.10.1 Wasserdurchlässigkeit

Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen). Ausgenommen hiervon sind Stellplätze in einem Parkhaus.

A.10.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

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

A.10.3 Insektenschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie für die Beleuchtung der Parkebenen im Parkhaus ist die Verwendung von UV-anteilarmen (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtungsanlagen festgesetzt.

A.10.4 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist bei Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² Vogelschutzglas zu verwenden.

Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15%, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad und Kontrast haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen.

A.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient als Gehrecht (Fußgänger) und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und ist entsprechend zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Versorgungsleitungen und ist entsprechend zu belasten. Das Leitungsrecht darf auf Dritte übertragen werden.

A.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.12.1 Lärmschutz

Zum Schutz der Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der überbaubaren Fläche des Baugebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV bis V nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R´w,res) nachzuweisen:

Raumart	**erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils**		
	LPB III	**LPB IV**	**LPB V**
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	*35 dB*	*40 dB*	*45 dB*
Büroräume und ähnliches	*30 dB*	*35 dB*	*40 dB*
An Außenbauteilen 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.			

In den dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in Isophonenplänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919).

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Mai 2018 wird verwiesen.

A.12.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Nach lokalklimatischen Untersuchungen (Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2014) sind Grenzwertüberschreitungen der NO_2-Konzentration im gesamten Plangebiet zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Anlagen zum Schutz vor Luftschadstoffen und zur Verbesserung der Luftverhältnisse in den Gebäuden erforderlich (z. B. Kontrollierte Belüftung der Räume). Auf die einschlägigen Richtlinien (z. B. BImSchG, Arbeitsstättenrichtlinie) wird verwiesen.

Auf das Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Oktober 2014 wird verwiesen.

A.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.13.1 Pfg 1: Extensive Dachbegrünung

Im SO 1 und SO 2 sind alle Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Ziffer C.5.1) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (siehe Ziffer D.1.2.). Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Aufbauten (Technik, Betriebswohnung) und Oberlichter.

A.13.2 Pfg 2: Biodiversitätsgründach

Das gesamte Parkhaus im SO 3 ist mit einer durchgehenden Abschlussdecke zu versehen (siehe Ziffer D.1.2.). Auf diesem ist entsprechend Pflanzliste 2 (siehe Ziffer C.5.2) ein Biodiversitätsgründach anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten und Oberlichter. Grundlage für diesen hochwertigen Ersatzlebensraum ist die Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung mit Magerrasencharakter. Weitere mögliche Gestaltungsmaßnahmen zur Förderung der Biotop-Funktion sind:

- Variationen der Substratoberfläche/-höhe
- Vegetationsfreie Bereiche (Sandlinsen und Grobkiesbeete)
- Temporäre Wasserflächen
- Anbringung von Insekten-Nisthilfen
- Abgestorbene Äste und Stämme

A.13.3 Pfg 3: Fassadenbegrünung Parkhaus

Im Sondergebiet 3 (Parkhaus) sind an der östlichen Fassade Rankgerüste für Wandbegrünungen (Schling-, Rank- und Kletterpflanzen) vorzusehen, die mindestens 50% der Wandfläche abdecken. Diese Rankgerüste sind entsprechend mit Schling-, Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 (siehe Ziffer C.5.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A.13.4 Pfg 4: Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgeeignete Laubbäume der Pflanzenliste 4 (siehe Ziffer C.5.4) mit folgenden Qualitäten in einem DIN-gerechten Baumquartier zu pflanzen: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch artgleiche Neupflanzungen mit der Mindestgröße: Drahtballen, 4-fach verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm ersetzt werden. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3,0 m abweichen.

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen des Übergangs zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbissschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

A.13.5 Pfg 5: gewässerbegleitender Auwaldstreifen

Der im Süden gelegene Gewässerschutzstreifen soll durch eine Ergänzungspflanzung aufgewertet werden. Hierfür sind standortgeeignete Gehölze der Pflanzenliste 5 (siehe Ziffer C.5.5) in einem Raster von 1,5 m mit folgenden Qualitäten zu pflanzen: Heister und Sträucher, 2-fach verpflanzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. An allen Gehölzen sind ein Verbissschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

A.14 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A.14.1 Pfb: Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 4-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm).

Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

A.15 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 für erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen festgesetzt.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (HQS). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Es sind somit alle Handlungen zu unterlassen, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers oder zu einer sonstigen nachteiligen Veränderung seiner Eigenschaften führen können.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist zu beachten, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen nur breitflächig über belebte Bodenschichten möglich ist.

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

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur baubedingten Grundwasserabsenkung/ -umleitung.

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.

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

B.2 Überschwemmungsgebiete

Im östlichen Bereich liegen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Überschwemmungsflächen HQ_{Extrem} der Glems. Die Flächen des HQ_{100} grenzen unmittelbar an den Planbereich an. Aus diesem Grund wird empfohlen, hochwasserangepasst zu bauen.

B.3 Naturraum

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

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 Eigentümer zu dulden.

C.2 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege 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 Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

C.3 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die E DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten - nach Absprache - im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und in profilierten, geglätteten Mieten (max. Hohe 2 m) bis zur Wiederverwertung zu lagern. Im Bereich künftiger Grün- und Spielflächen sind ca. 0,35 bis 0,5 m kulturfähiges Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält, einschließlich der obersten Schicht aus humosem Oberboden locker einzubauen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte wider Erwarten organoleptisch (d. h. geruchlich oder optisch) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Anfallendes verunreinigtes Boden-/Rückbaumaterial ist zu separieren und gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befand sich die städtische Kläranlage. Unterirdische Gebäudeteile sind noch vorhanden. Belastungen können nicht ausgeschlossen werden.

C.4 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßenhöhe hervorgehen (§ 4 LBOVVO). Der Bauvorlage ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Benennung der Bepflanzung beizufügen.

C.5 Pflanzenlisten

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

C.5.1 Pflanzliste 1 – 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
Anthemis tindoria	Färberkamille
Carlina vulgaris	Golddistel
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Origanum vulgare	Echter Dost

oder geeignete Mischungen einschlägiger Fachfirmen, die die meisten vorgegebenen Arten enthalten.

C.5.2 Pflanzliste 2 – Biodiversitätsgründach

Pflanzenmischung „Steinrosenflur“ der Firma Zinco oder vergleichbare Mischungen anderer einschlägiger Fachfirmen.

C.5.3 Pflanzliste 3 – Fassadenbegrünung

Pflanzqualität (mindestens): 3-fach verpflanzt, in Containern, 4-6 Triebe, 100/125 cm Höhe

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Heimische Waldrebe
Hybridsorte von Vitis riparia	Traubenfreie Wildrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

C.5.4 Pflanzenliste 4 – Laubbäume

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.

C.5.5 Pflanzenliste 5 – Auwaldstreifen

Pflanzqualität (mindestens): Heister und Sträucher, 2-fach verpflanzt

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.

C.6 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden verschiedene Gutachten erstellt:

- Ergänzende klimaökologische Expertise – Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Kinoerweiterung am Standort Traumpalast im „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ in Leonberg,
  ÖKOPLANA, Mannheim, 04. Mai 2018
- Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Kinoerweiterung am Standort Traumpalast im „Gewerbegebiet Am Autobahndreieck“ in Leonberg,
  ÖKOPLANA, Mannheim, 09. November 2017
- Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 05.05-1/7 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg,
  ÖKOPLANA, Mannheim, August 2014
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme Bereich Riedwiesen,
  Büro für Ökologie und Planung, Stefan Rosenbauer, Oktober 2009
- Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan 05.05-1/7 Autobahndreieck – 7. Änderung,
  Planungsamt Leonberg, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung, Stefan Rosenbauer, September 2014
- Lärmschutz „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ Leonberg,
  ISIS, Riedlingen, Mai 2018
- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg,
  Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2014
- Kino-Standort Leonberg - Verkehrsuntersuchung zur Entwicklungsplanung
  SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH, Stuttgart, Mai 2018
- Baugrundgutachten, Projekt: Neubau Kino in 2 Bauabschnitten auf den Flurstücken Nr. 6905/30 und 6861 in der Straße „Neue Ramtelstraße“ im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in 71229 Leonberg“,
  Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, November 2014
- Erläuterungsbericht zur Überrechnung des Retentionsvolumens für den Traumpalast IMAX BA 2 mit Parkdeck
  Bolz + Palmer Beratende Ingenieure PartG mbB, Winnenden, Mai 2018

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/ -neigung

Dächer sind als Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

D.1.2 Dachbegrünung

Die gesamten Dachflächen der Hauptgebäude (auch unter Solar-/ Photovoltaikanlagen) sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Höhe des durchwurzelbaren Substrats mindestens 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Aufbauten und Oberlichter (siehe Ziffer A.13.1).

Das Parkhaus im SO 3 ist mit einer durchgehenden Abschlussdecke zu versehen. Die oberste Decke ist zu begrünen, die Begrünung hat entsprechend Ziffer A.13.2 zu erfolgen.

D.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.2.1 Materialien und Farben

Spiegelnde Fassaden (z. B. Glazing-Fassaden) können auf der Westseite zugelassen werden, sofern eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechendes Blend- bzw. Reflexionsgutachten vorzuweisen.

Auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziff. A.10.4 – Vogelschutz wird verwiesen.

Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt, sofern es sich um untergeordnete Flächen handelt. Abweichungen können bei einem mit der Stadt abgestimmten Farb- und Materialkonzept zugelassen werden.

D.2.2 Fassadenbegrünung

Die östliche Fassade des Parkhauses im SO 3 ist mit Rankgewächsen zu begrünen (Ziffer A.13.3 Fassadenbegrünung).

D.3 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig. Sie dürfen nur an den Gebäuden angebracht werden und sie sind nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten (OK) zulässig. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.

An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 10% der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Je Gebäude sind maximal drei selbständige, freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten bis 6,00 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Gebäuden und der Neuen Ramtelstraße zulässig.

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

D.4 Ordnungswidrigkeiten

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

Haas
Stadtplanungsamt
Leonberg, 13.12.2018