



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

TEXTTEIL – Entwurf

Stand 25.08.2015

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

Bebauungsplan „Östlich Riedstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.01-11, 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)

A.1.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.1.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) wird durch Planeintrag als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen - ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m über die maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,5 nicht überschreiten.

A.1.4 Höhenlage des Baugrundstücks

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFB) ist durch Planeintrag bestimmt, von der Festsetzung sind Abweichungen bis zu +/- 1,00m zulässig.

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)

in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

A.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

A.3 Flächen für Nebenanlagen

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 100 cbm zulässig.

A.4 Flächen für Stellplätze

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

Stellplätze sind nur außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zufahrten und PKW-Parkflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen) und zur Vegetation hin zu modellieren.

Siehe Ziff. A.6

A.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind nur entsprechende Gebäude und Einrichtungen zulässig, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Abstell- und Technikräume).

Die Anlage von Wegen mit Beleuchtung ist zulässig.

A.6 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Niederschlagswasserableitung sind soweit möglich offene und naturnah gestaltete Gräben bzw. flache Retentionsmulden anzulegen mit Notüberlauf in die Glems.

Für eine Retention ist eine Fläche am Südrand des Plangebietes nutzbar. Bei einer Wassertiefe von ca. 0,3 m und sehr flachen Böschungen wäre hierfür eine Fläche von ca. 100 m² erforderlich. Als Bemessungsgröße für die Zwischenspeicherung (Rückhaltung) ist eine zugrundeliegende Regenwiederkehrhäufigkeit von 5 Jahren zugrunde gelegt worden.

A.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene, öffentliche Grünfläche ist als Spielplatz und Parkanlage mit Ballspielbereich anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage von Wegen mit Beleuchtung ist zulässig.

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 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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.8.2 Insektenschonende Beleuchtung

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

A.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.9.1 pfg = Extensive Dachbegrünung

In den im Lageplan besonders ausgewiesenen und dargestellten Flächen sind alle Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Neigung bis 10° auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche zu begrünen und so zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten und Oberlichter.

A.9.2 pfg = Retentionsmulde

Die Retentionsmulde ist mit einer standortgerechten Wiesen- oder Landschaftsrasenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten (2-3 malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähguts). Ggfs. aufkommende Gehölze sind zu entfernen, um die Funktionsfähigkeit der Retentionsmulde sicherzustellen.

A.10 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A.10.1 pfb = Einzelbäume

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Bei Bauarbeiten ist durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. RAS LP 4 für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume zu sorgen.

A.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereichen zu dulden.

A.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Neben den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet sind für eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

A.12.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Kopfweidenpflege Quellenstraße Gebersheim

Bei der Pflege der Kopfweiden handelt es sich um eine Erstpflagemassnahme und damit um eine Aufwertungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechts. Mit dem Schnitt sollen die landschaftsprägenden Kopfweiden im Westen von Gebersheim dauerhaft erhalten werden. Kopfweiden sind Zeugen einer alten Landnutzungsart und bedeuten der Lebensraum für zahlreiche Tiere. Wenn sie nicht gepflegt werden, drohen sie unter der Last der starken Äste auseinanderzubrechen.

Sanierung des bestehenden Naturdenkmals (ND) "Kuhbrünnele" in Höfingen

Das ND "Kuhbrünnele" ist in großen Teilen verlandet und die dadurch aufgekommene Vegetation tut ein Übriges, dass der Amphibientümpel in den letzten Jahren immer

wieder trockenfällt. Dadurch ist der dauerhafte Fortbestand der Amphibienpopulation gefährdet. Im Zuge der Maßnahme soll ein Teil der Biomasse und des Sediments entnommen und gleichzeitig eine Teilabdichtung des Tümpels vorgenommen werden, um auf Dauer wieder eine offene Wasserfläche vorzuhalten.

Anlage eines Eisvogelbrutbiotops im Bereich der renaturierten Kläranlage Felsensägmühle

Derzeit wird das Gelände der ehemaligen Kläranlage Felsensägmühle als Ersatzmaßnahme für den 6-spurigen Ausbau der A 8 Leonberg-Heimsheim renaturiert. Dabei wird die verdolte Glems offengelegt und in einem breiten, naturnahen Bachbett geführt, die vorhandene Wehranlage durch ein Streichwehr mit Fischaufstieg ersetzt und der verdolte Mühlkanal offengelegt. Nach Abschluss der Maßnahme wird eine halbwegs natürliche Auesituation geschaffen worden sein. Auf Anregung der Umweltschutzgruppe des Eltinger Bürgervereins e.V. soll zusätzlich auf dem renaturierten Gelände ein Eisvogelbrutbiotop angelegt werden, um den dort vorkommenden Eisvogel zum Bruterfolg zu bringen.

Anrechnung Ökokontomaßnahme Umbau Wehr Fleischmühle

In Abstimmung mit Naturschutz- und Wasserwirtschaftsverwaltung wurde das nicht durchgängige Wehr der Fleischmühle ökologisch durchgängig gestaltet und die Maßnahme dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben (→ Ökokontomaßnahme). Ein Teil dieses Ökokontoguthabens wurde bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet (Ezach III, Hinter Erlen, Gewerbegebiet Längenbühl). Ein Teil des verbliebenen Restbetrags von ca. 50.000 EUR könnte dem Bebauungsplan „Östlich der Riedstraße“ zugeordnet werden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Die geltende Rechtsverordnung aus dem Jahr 2002 ist zu beachten.

Südlich des Plangebietes verläuft die Glems. Sofern geplant ist, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in das Gewässer einzuleiten ist hierfür ein gesondertes Wasserrechtsverfahren notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass weite Teile des Plangebietes sich im Bereich des HQ_{Extrem} befinden. Die Verbote gemäß § 78 WHG gelten zwar nicht in diesem Bereich, wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

B.2 Überschwemmungsgebiete HQ_{Extrem}

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich des HQ 100. Deshalb gelten die Verbote nach § 78 WHG nicht. Der Bereich gilt demzufolge als nicht hochwassergefährdet. Dennoch wird der Bebauungsplan auf die Notwendigkeit des hochwasserangepassten Bauens hinweisen. Es ist vorgesehen, das Gelände auf das Niveau der Riedstraße anzuheben, eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern (Mastleuchten) und von Kennzeichen und Hinweisschildern der öffentlichen Verkehrsflächen sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen, Schilder und Beleuchtungskörper sind vom Anlieger zu dulden.

C.2 Denkmalschutz

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Funde oder Befunde einer historischen Siedlung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorhanden sind, ist das Landesamt für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart (Ref. 84.2) frühzeitig über die geplanten Baumaßnahmen zu unterrichten. Im Besonderen sind Eingriffe in den Boden mit der Fachbehörde abzustimmen.

Sofern abzusehen ist, dass durch die geplanten Eingriffe in den Boden die Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen sind, sind die Baumaßnahmen archäologisch zu begleiten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C.3 Bodenschutz

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden ist bei Aushub, Zwischenlagerung und Aufbringung die DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" zu beachten. Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eintretene Verdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründun­gungspflanzenarten zu beseitigen, um das Wasseraufnahmevermögen der Böden zu fördern.

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C.4 Fachgutachten

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

- Geotechnischer Bericht, „BV Wohnanlage Riedstraße“ 71229 Leonberg
A. Förstner/ Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer - IGP, Leonberg, 20. 08. 2014
- Geotechnischer Bericht, „Geotechnischer Bericht über die Grundwasserverhältnisse in der Talauie nördlich der Glems in Leonberg-Eltingen mit Lageplan Westteil, Grundwassergleichen und Flurabstandsflächen“
Dipl.-Geol. H. Schmidl, Dipl.-Geol. Dr. K. Kleinert, Prof. Dr.-Ing. E. Veas/ Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 23. 08. 2012

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform/ Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

D.1.2 Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe ist mit einer mindestens 10 cm dicken Vegetationstragschicht mit Oberbodenanteil (=durchwurzelbare Substratschicht) auszuführen und entsprechend mit einer dauerhaften Bepflanzung bzw. Einsaat zu versehen.

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

D.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

D.3 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 bebauter Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

D.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

D.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 1,5 m sein. Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken-Hinterpflanzung zulässig.

Der Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5 m betragen.

D.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig.

D.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

D.8 Eingeschränkte Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1 Stellplatz je 3 Wohnungen eingeschränkt, entsprechend der Verwaltungsvorschrift Stellplätze, die mind. 1 Stellplatz pro 15 Bewohnerplätzen vorsieht. Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlenwerte, wird auf die nächste natürliche Zahl aufgerundet.

D.9 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, welches von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, ist behandlungs- und erlaubnisbedürftig (z. B. DIBt-zugelassene Filterelemente, Analyse des Filtersubstrats in min. 10-jährigem Rhythmus und gegebenenfalls Austausch).

D.10 Ordnungswidrigkeiten

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

Stadtplanungsamt / SPF
Leonberg, 25.08.2015