



TEXTTEIL – Entwurf

Stand 18.11.2010

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

**Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.01-10, 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 Sonstiges Sondergebiet (SO)

„Kernergänzung Leonberg-Mitte – Handel und Dienstleistung“

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- A.1.1.1 Ein (1) Einzelhandelszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt bis zu **13.500 m²** in den Untergeschossen, dem Erdgeschoss (Ebene Stadtachse) und dem 1. Obergeschoss. Für die Untergeschosse gilt dabei eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt bis zu **8.000 m²**

Für nachfolgende Sortimente gilt für die Zulässigkeit die jeweils angegebene Größe der Verkaufsfläche als Maximalgröße:

– Nahrungs- und Genussmittel	5.400 m ²
– Drogeriewaren	1.350 m ²
– Bekleidung / Wäsche	2.700 m ²
– Sportartikel	950 m ²
– Schuhe	750 m ²
– Bücher / Schreibwaren / Spielwaren	850 m ²
– Elektrowaren / Unterhaltungselektronik	1.750 m ²
– Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Heimtextilien	850 m ²
– sonstige zentrenrelevante Sortimente	1.550 m ²

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen, Fahrtreppen und Aufzügen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

A.1.1.2 Büro- und Verwaltungsnutzungen

ab dem 1. Obergeschoss

A.1.1.3 Schank- und Speisewirtschaften

ab dem Erdgeschoss (Ebene Stadtachse). Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften auch in den Untergeschossen zugelassen werden, jedoch nicht mehr als eine Einheit je Geschossebene.

A.1.1.4 Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

in allen Geschossen außer im Erdgeschoss (Ebene Stadtachse).

A.1.1.5 Ausnahmsweise sind westlich der Stadtachse (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

A.1.1.6 Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss (Ebene Stadtachse) und im 1. Obergeschoss sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

A.1.2 Kerngebiete (MK1 – MK2)

(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind nur im **MK 1** und dort erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- sonstige Wohnungen i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

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

- großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sex-Shops und vergleichbare Nutzungen.

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

A.1.3 Mischgebiete (MI 1 – MI 2)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Folgende Nutzungen sind im **MI 2** erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB):

- Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sex-Shops und vergleichbare Nutzungen.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

A.1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

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

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

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

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

A.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximale Gebäudehöhen baulicher Anlagen (GH max.) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

A.2.2.1 Es werden maximale Gebäudehöhen baulicher Anlagen (GH max.) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.2.2 Im **SO**, **MK 1**, **MK 2**, **MI1** und **MI 2** dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für notwendige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die maximale Höhe technischer Aufbauten ist davon unabhängig auf 2,0 m begrenzt. Zu technischen Aufbauten siehe Satzung über örtliche Bauvorschriften Ziff. **E.1.2** „Dachaufbauten“. Zusätzlich wird auf die grünordnerischen Festsetzungen Ziff. **A.11** verwiesen.

A.2.3 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 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.

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 folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

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

g = geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

Die für die Bauweise maßgebliche Straßenseite liegt für die Kerngebiete **MK1** und **MK2** jeweils an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtachse).

a1= abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO,
im Sinne einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2. BauNVO mit einer Längenbeschränkung auf maximal 25,00 Meter.

a2= abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO,
im Sinne einer geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.
Zusätzlich dürfen Gebäude ohne Grenzabstände zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen auf der Baugrenze errichtet werden, sofern die Einhaltung des Brandschutzes gewährleistet ist.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung oder ein Zurückspringen von den Baulinien entlang der Stadtachse um genau 1,50 m ist ausschließlich im Erdgeschoss (Ebene der Stadtachse) auf einer Länge von zusammen nicht mehr als 10 m zulässig.

Zusätzlich sind im Bereich der Stadtachse unterbaubare Flächen festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach **Ziff. A.1.1** Sonstiges Sondergebiet

A.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im **WA** sind die zulässigen Ausrichtungen der Hauptgebäudekörper in der Planzeichnung festgesetzt.

A.5 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

A.6.1 Im **SO, MK 1, MK 2, MI 2** und **WA** sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmen können für Behindertenstellplätze und Andienungszonen zugelassen werden. Tiefgaragen sind unter dem gesamten Baugrundstück zulässig, sie müssen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

A.6.2 Im **MK 1** und **MI 2** dürfen notwendige Stellplätze in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise auch oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

A.6.3 Im **MI 1** sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Bereiche zulässig. Tiefgaragen sind unter dem gesamten Baugrundstück zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

A.6.4 Mit oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports ist von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

A.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

A.7.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

A.7.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB):

Die Ein- und Ausfahrten aus unterirdischen Garagen und zur unterirdischen Anlieferung dürfen nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen erfolgen. Zusätzlich sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt innerhalb derer Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig sind.

A.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplätze“ sind frei geführte Fußwege und Spielflächen mit Spielgeräten und Spieleinrichtungen zulässig.

A.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr1 = Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit.

fr1 = Mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anbindung und Andienung durch Kunden und sonstige Nutzer.

fr2 = Mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Leonberg.

lr1 = Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Leonberg und von Versorgungsunternehmen.

lr2 = Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten von Versorgungsunternehmen für Telekommunikation. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.10.1 Lärmschutz

Im Plangebiet werden, u.a. aufgrund des Verkehrslärms, die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 -Schallschutz im Städtebau- sind in den gekennzeichneten Bereichen erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche (LPB) ab LPB IV entlang der Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet. An den restlichen Baufenstern liegt Lärmpegelbereich III vor. Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Wohnräumen ab Lärmpegelbereich III und bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV.

Bezogen auf das Plangebiet besteht die Nachweispflicht somit für alle Wohnräume im gesamten Plangebiet, für Büroräume bis zu einem Abstand von ca. 70 m zur Eltinger Straße und bis zu einem Abstand von ca. 35 m zur Linden- sowie zur Bahnhofstraße.

Zur Vermeidung aufwändiger passiver Schallschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. Ergänzend zu den o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei sämtlichen Schlafräumen, z.B. als kontrollierte Wohnungsbelüftung mit Wärmehückgewinnung, vorgeschlagen.

Auf das Gutachten Nr. A 1005 des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Oktober 2010 wird verwiesen.

A.10.2 Schutz vor Luftschadstoffen

gemäß Eintragung in der Planzeichnung

In Teilbereichen des Plangebietes werden Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten. Im Falle von geplanten Wohnnutzungen östlich der Stadtachse sind aufgrund der NO₂- und PM₁₀- Belastungen Belüftungen der Räumlichkeiten zur Eltinger Straße und zur Tiefgarage in diesen Fassadenbereichen zu vermeiden. Eine Belüftung der Aufenthalts- und Wohnräume ist nur über die straßenabgewandte Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf das Gutachten Nr. 61769-10-01 des Ingenieurbüros Lohmeyer vom September 2010 wird verwiesen..

A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.11.1 Pfg 1: Ergänzung der Lindenallee in der Lindenstraße auf privaten Grundstücken

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind auf einer Achse 1,5 m hinter Gehweghinterkante entlang der Lindenstraße auf privaten Grundstücken Sommer-Linden mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumstandorte können um bis zu 5 m entlang der Gehweghinterkante verschoben werden. Die Bäume sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

A.11.2 Pfg 2: Baumreihe Stadtachse

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind unverbindlich. Pro 200 m² Stadtachsenfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen, die Standorte sind im Zuge der Freiflächengestaltungsplanung konkret festzulegen. Hierfür sind Laubbäume der Pflanzenliste 1-3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

A.11.3 Pfg 3: Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten, ein Spielbereich zu integrieren. Pro 100m² ist ein Baum der in den Pflanzenlisten 1, 2 und 3 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind 30 % der Fläche flächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind vorrangig Sträucher der Pflanzenliste 5 zu verwenden. Bei der Auswahl der Arten ist eine Giftigkeit der Pflanzen auszuschließen. Wege und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

A.11.4 Pfg 4: Dachbegrünung Sondergebiet im Norden

Die Dachfläche des Gebäudes ist zu 90 % der Gesamtdachfläche intensiv zu begrünen und in die Gestaltung der Zentralen Grünfläche mit einzubeziehen. Die Mindestaufbauhöhe der Begrünung beträgt 27 cm (15 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht). Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden. Wege und Sitzbereiche können integriert werden. Mit Sträuchern sind insbesondere die Randbereiche im Süden und Osten flächig zu bepflanzen. Hierfür sind vorrangig Sträucher der Pflanzenliste 4 zu verwenden.

A.11.5 Pfg 5: Grünordnerische Festsetzungen im Wohn- und Mischgebiet

Nicht mit Gebäuden bestandene Flächen sind zu 70 % gärtnerisch mit Rasen, Sträuchern und Einzelbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist bei unterbauten Flächen die Mindestaufbauhöhe der intensiven Begrünung von 27 cm (15 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht) einzuhalten. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden.

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum der Pflanzenliste 1, 2 und 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

Die Dachflächen der Wohngebäude sind mindestens zu 90 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratmindesthöhe der Dachbegrünung beträgt 8 cm. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden. Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

A.11.6 Pfg 6: Grünordnerische Festsetzungen im Kern- und Sondergebiet

Die Dachflächen der Gebäude sind zu 90 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratmindesthöhe der Dachbegrünung beträgt 8 cm. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden.

Nicht mit Gebäuden bestandene Flächen sind zu 20 % gärtnerisch mit Sträuchern und Einzelbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm der Pflanzenliste 1, 2 und 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist bei unterbauten Flächen die Mindestaufbauhöhe der intensiven Begrünung von 27 cm (15 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht) einzuhalten. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden.

A.11.7 Pfg 7: Belforter Platz

Nicht als Verkehrsfläche genutzte Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

A.11.8 Pfg 8: Ausbildung einer Baumreihe entlang der Eltinger Straße

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung ist entlang der Eltinger Straße eine Baumreihe parallel zum Straßenverlauf mit Bäumen einer Art der Pflanzenliste 1, 2 oder 3 mit Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten .

Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Baumstandorte können um bis zu 5 m parallel zur Straßenkante in einer Reihe verschoben werden. Die Bäume sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

A.12 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

A.12.1 Pfb 1: Lindenallee in der Lindenstraße

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Sind die Baumstandorte aus verkehrstechnischen oder städtebaulichen Gründen nicht zu halten, können diese um bis zu 2 m entlang zur Fahrbahnkante verschoben werden.

A.12.2 Pfb 2: Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierfür sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

A.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der kontinuierlichen Funktion von geschützten Tierarten sind 30 Nisthilfen für Vögel sowie 15 Brutkästen für Fledermäuse im Gebiet (z. B. in der Grünfläche) oder direkt angrenzend anzubringen.

A.14 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.

B. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

B.1 Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Böden

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Vor einer baulichen Veränderung ist das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, anzuhören.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

C.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. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

D. HINWEISE

D.1 Verkehrslärm aus gewerblicher LKW-Andienung (Einzelhandel) und Tiefgaragen

Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen an der Wohnbebauung ist die LKW- Andienung auf den Zeitbereich tagsüber (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) zu beschränken. Ausgenommen hiervon sind Andienungen, die über die zentrale Hauptzufahrt der Tiefgarage (Eltinger Straße) erfolgen, da keine Wohnnutzungen unmittelbar angrenzen und die Lärmsituation überwiegend von der Eltinger Straße geprägt wird.

Soweit entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bereich der LKW- Andienung (z.B. Einhausung) erfolgen sollten, wäre unter bestimmten Voraussetzungen auch eine (zeitlich erweiterte) Andienung „nachts“ denkbar. Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis wäre spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Der Betrieb der Gebäudekomplexe und der Tiefgaragen wird den Einsatz von Kühl- und Lüftungsanlagen erfordern. Da konkrete Angaben zu Hersteller und Typ noch fehlen, wird von den Anlagebauern der Nachweis gefordert, dass der Lärmanteil der Anlagen den an den schutzbedürftigen Bereichen jeweils einzuhaltenden Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

D.2 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, die ergeben hat, dass in verschiedenen bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden kann. In Teilausschnitten des Plangebiets sind weitere Vorortüberprüfungen vorgesehen.

D.3 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von StraÙebeleuchtungskörpern (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.4 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.5 Bodenschutz / Altlasten

Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Vorgehen nach DIN 18731.

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

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

Im Plangebiet befinden sich Altlastenflächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder waren (siehe B. Kennzeichnungen).

Sollte bei künftigen Bautätigkeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder wird in grundwasserführende Schichten eingegriffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen..

D.6 Artenschutz

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Vorkommen überwiegend um verbreitete und z.T. häufige Arten handelt, vorausgesetzt die Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen in einem Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September), beim Abriss von Gebäuden wird auf Brut- oder Quartiervorkommen Rücksicht genommen und ein möglicher Verlust von Niststätten und Quartieren wird durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen und damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt.

D.7 Straßenbeleuchtung

Bei der Auswahl der Straßenbeleuchtung sind die Belange des Artenschutzes / Insektenschutzes zu berücksichtigen.

D.8 Anpflanzungen

Alle Pflanzungen und Ansaaten sollten vorzugsweise mit regionaltypischem (autochtonem) Pflanz- bzw. Saatgut ausgeführt werden.

D.9 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 – Groß- und mittelkronige Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuch
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2 – Säulenförmige Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
<i>Acer campestre</i> „Fastigiatum“	Säulen-Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata Monument“	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
<i>Prunus hillieri</i>	Säulenkirsche
<i>Prunus serrulata</i> ‚Amanogawa‘	Säulenkirsche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Säulen-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata Koster“	Säulen-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i> „Sheerwater Seedling“	Säulen-Eberesche

Pflanzenliste 3 – Kleinkronige Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis 'Beech Hill' / calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzenliste 4 - Kleinkronige Stadtbäume für den Straßenraum

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Bäume mit lichtem oder pyramidalem Wuchs	
Carpinus betulus 'Columnaris'	Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Platanus x acerifolia 'Tremonia'	Ahornblättrige Platane
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Acer platanoides 'autumn Blaze'	Spitzahorn
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Pflanzenliste 5 - Heimische standortgerechte Sträucher

botanischer Name	deutscher Name	Giftigkeit
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Wenig giftig
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn	
Prunus spinosa	Schwarzdorn/ Schlehe	
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Wenig giftig
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Wenig giftig

D.10 Fachgutachten

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

- Einzelhandelsgutachten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
„Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte: Markt- und Verträglichkeitsgutachten für die geplanten Einzelhandelsnutzungen“
CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, September 2010
- Verkehrsuntersuchung „Stadtumbau Leonberg-Mitte“:
Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, November 2009, fortgeschrieben August 2010
- Lärmschutz „Stadtumbau Leonberg-Mitte“ (Nr. A 1005):
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, Riedlingen, vom Oktober 2010

- Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau „Leonberg-Mitte“ (Nr. 61769-10-01):
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe, vom September 2010
- Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung „Stadtumbau Leonberg-Mitte“:
Schmid-Treiber-Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Leonberg, 10/2010
- Artenschutzrechtliche Untersuchung (Erfassung von Quartieren und Niststätten):
Christian Quetz- Ökologie und Ornithologie, Stuttgart, 10/2009 (Schlussbericht)
- Luftbildauswertung/ Kampfmittelbeseitigung:
Regierungspräsidium Stuttgart, vom September 2010

E. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

E.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

E.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung

Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Sie gelten auch für Garagen und Carports sowie für technische Aufbauten.

Dachbegrünung siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. A 11 / Pflanzgebote Pfg 4 – 6.

Energieanlagen auf den Dachflächen (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind nicht zulässig.

E.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Davon unberührt, sind im **SO, MK 1, MK 2, MI 1** und **MI 2** notwendige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) zulässig, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen. Technische Aufbauten müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten und sind vollständig einzuhausen. Für technisch notwendige Öffnungen gelten die Vorgaben zur Einhausung nicht. Zu Höhenbeschränkungen von technischen Aufbauten siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. **A.2.2** „Höhe baulicher Anlagen“

Technische Aufbauten sind im **WA** unzulässig.

E.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im **SO, MK 1** und **MK 2** müssen die Fassadenteile im Erdgeschoss mit folgendem Fensteranteil gegliedert werden (Mindestwerte):

Ausrichtung zur Stadtachse:	50 %
Ausrichtung zur Lindenstraße:	40 %
Ausrichtung zur Eltinger Straße:	35 %

Im **WA** ist zur Gliederung der Baukörper spätestens nach einer Fassadenlänge von jeweils 15 m ein Gebäudeversatz bzw. Gebäudeeinschnitt in einer Breite von mindestens 2,5 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m vorzusehen.

In allen Gebieten sind reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen. Die Verwendung von Spiegelglas ist bei Außenfenstern nicht zulässig. Die Farb- und Materialgestaltung ist im Bauantragsverfahren darzustellen.

E.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- E.3.1** Werbeanlagen sind 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 Straßenseiten (bzw. den Seiten der Stadtachse) der Fassaden und dort je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig.
- E.3.3** Flache Ausleger (Stechschilder) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,00 m über die Fassade hinausragen. Die höchstzulässige Ansichtsfläche beträgt 0,70 m². Über Fußwegen ist ein Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten. Von innen beleuchtete Stechschilder sind unzulässig.
- E.3.4** Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbeanlagen mit Laufschriften
 - beleuchtete Kastenkörper
 - bewegliche Werbeanlagen
 - Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung
 - Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
 - Projektionen aller Art
- E.3.5** Werbeanlagen dürfen nur bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ausnahmen sind, in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde, für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.
- E.3.6** Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 0,50 m bei einzelnen Symbolen max. 0,75 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.
- E.3.7** Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Zum Baugesuch ist eine verbindliche Gesamtwerbekonzeption vorzulegen.

E.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im **SO**, **MK 1**, **MK 2**, **MI 2** und **WA** ist die Gestaltung der nicht überbauten, direkt an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen mit der Stadtverwaltung abzustimmen und im Baugesuch entsprechend darzustellen.

E.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im **SO**, **MK 1**, **MK 2**, **MI 2** und **WA** sind die Standplätze für Abfallbehälter im Gebäude nachzuweisen.

E.6 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlenwerte, wird auf die nächste natürliche Zahl aufgerundet.

E.7 Ordnungswidrigkeiten

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

Tobias Meigel
Stadtplanungsamt
Leonberg, 18.11.2010