



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

TEXTTEIL

Stand: 15.01.2019

Geänderte Passagen gegenüber der Auslegung sind rot markiert.

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

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –
8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 05.05-1/8, in Leonberg**

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende der in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros

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

A.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

siehe Eintrag in der Nutzungsschablone.

Ausnahme:

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. Wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen, kann bis max. 0,9 überschritten werden.

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ § 16 und 18 BauNVO)

siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen:

a) 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.

b) 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):

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten – wie z. B. Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, Aufzugsschächten und Antennen – ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m überschritten werden. Aus klima-ökologischen Gesichtspunkten dürfen Technikaufbauten die Dachbegrünungsflächen maximal um 15% reduzieren.

Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m über die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

in der Planzeichnung wird folgende Festsetzung zur Bauweise festgesetzt:

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 2,50 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, nicht jedoch auf der zur Neuen Ramtelstraße zugewandten Seite.

Gebäude / Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte ebenerdige Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegung im Lageplan)

Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Die ausgewiesenen Flächen für Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen können durch Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken unterbrochen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1 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.7.2 Insektenschonende Beleuchtung

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

A.7.3 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 ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

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

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

A.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr / fr / lr = Die ausgewiesenen Flächen des Geh- / Fahr- und Leitungsrechtes dienen der Stadt Leonberg als Zufahrt und Zugang zur Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Böschungsf lächen entlang der Bundesautobahn sowie zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und sind entsprechend zu belasten.

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

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.9 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

A.9.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, November 1989 – vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der bebaubaren Fläche des Baugebiets maximal Lärmpegelbereich V erreicht.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche der Isophonenpläne für Nutzungen im Zeitbereich tags und nachts, entsprechend dem vorliegenden Gutachten.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III 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		
	LBP III	LBP IV	LBP V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches 1)	30 dB	35 dB	40 dB

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.

In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wird für schutzbedürftige Räume der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung festgesetzt.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den 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.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südlich Breitwiesenstraße, Leonberg“ des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2017 wird verwiesen.

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).

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.9.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Auf Grundlage von vorliegenden, lokalklimatischen Untersuchungen aus dem Jahr 2014 (Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG) sind Grenzwertüberschreitungen der NO₂-Konzentration (Jahresmittelwerte) im gesamten Plangebiet zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind daher entsprechende Anlagen zum Schutz vor Luftschadstoffen und zur Verbesserung der Luftverhältnisse in den Gebäuden erforderlich (z. B. kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen der Räume, Filter). 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.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch das Bauvorhaben entstehendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen zu puffern. Neben der Reduzierung des Abflusses, ist das überschüssige Niederschlagswasser direkt in den offenen Regenauslass zur Glems zuzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Neue Ramtelstraße).

Bei höheren Belastungen aus der Kombination aus Dachabflüssen und Oberflächenabflüssen ist ein Rückhaltevolumen herzustellen, das einen Drosselabfluss sicherstellt.

A.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzquartiere, Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten) sind in einem Grünflächenplan darzustellen, dieser ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. **Bodenarbeiten im Bereich von Vegetationsflächen sind gemäß DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ vorzunehmen.**

A.11.1 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

(9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Pfg1 = Extensive Dachbegrünung

Die im Plan besonders ausgewiesenen Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sowie Vordächer ab 20 m² Größe mit einer maximalen Neigung bis 10° sind 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.

Pfg2 = Untergrünung von Bäumen

In den im Lageplan besonders ausgewiesenen und dargestellten Flächen sind begrünete Pflanzbeete an den Baumstandorten herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmsweise können auch offenporig befestigte Stellplätze angelegt werden, wenn an jedem Baum ein Pflanzbeet von 2 m x 2 m, das gegen Überfahung gesichert ist, hergestellt wird.

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.11.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

Das durchwurzelbare Bodenvolumen für jeden Baum muss mindestens 12 cbm betragen. Wenn das Pflanzbeet an eine Verkehrsfläche grenzt, muss es gegen Befahren geschützt werden.

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte, großkronige Laubbäume (Pflanzqualität: Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Pflanzgruppe sind Bäume einer Art zu verwenden. Gegenüber der Plandarstellung dürfen die Standorte der Bäume um bis zu 5 m verschoben werden.

Empfohlen werden:

- Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten)
- Stieleiche (*Quercus robur* "fastigiata")
- Dornenlose Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* Sorten "inermis" oder "shademaster")
- Amerikanische Linde (*Tilia americana* "nova")
- Silberlinde (*Tilia tomentosa* "Moench")
- Kaiserlinde (*Tilia x europaea* "Pallida")

Bei der Wahl der Sorten und Arten sind neben den Standortansprüchen auch Eigenarten wie Honigtauabsonderung und Fruchtfall zu berücksichtigen.

Abgängige Bäume müssen durch artgleiche Nachpflanzung ersetzt und dauerhaft erhalten werden.

A.11.3 FB = Fassadenbegrünung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten südöstlich und südwestlich orientierten Fassaden der Gebäude sind mit einem Rankgerüst zu versehen und zu begrünen. Ein Rankgerüst mit flächigem Gitter (max. Abstand der Gitterstrukturen 0,2 m) muss die Fassade in folgendem Umfang bedecken: bis 6 m Höhe: 80 %, bis 9 m Höhe: 40 %, bis 15 m Höhe: 20 %.

Die Pflanzquartiere am Fuß der Wand müssen vollflächig Anschluss an den Unterboden und jeweils eine Mindestfläche von netto 1 qm aufweisen. Der Abstand der Pflanzquartiere ist maximal 3 m. Pro laufendem Meter Fassade ist mindestens eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Für eine ausreichende Bewässerung ist zu sorgen. Wenn die Pflanzquartiere an Verkehrsflächen angrenzen, sind diese gegen Überfahren zu sichern. Es sind ausdauernde, rankende oder klimmende Pflanzen, die an den speziellen Standort und das lokale Klima (Frostfestigkeit!) angepasst sind, zu verwenden. Die Arten können frei gewählt werden. Das Rankgerüst muss auf die verwendeten Pflanzenarten abgestimmt sein. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

A.11.4 Pflanzbindung für Einzelbäume (9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Gegenüber der Plandarstellung dürfen die Standorte der Bäume um bis zu 5 m verschoben werden; **die sich im Baufenster befindenden Bäume sind ausnahmsweise an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzupflanzen.**

Bei Bauarbeiten ist im Umfeld der zu erhaltenden Einzelbäume für ausreichenden Schutz zu sorgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag) ist zu beachten (insbesondere der Schutz des gesamten Wurzelbereichs durch einen festen Bauzaun).

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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 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.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

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

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

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

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

C.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).

C.3 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. 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.

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche im Plangebiet von quartären Auenlehmen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Wird Niederschlagswasser von gewerblich, handwerklich, industriell oder vergleichbar genutzten Grundstücken gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet (Benutzungstatbestand), so ist hierfür eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - zu beantragen.

C.4 Fachgutachten

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

- „Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Erweiterung „GEZE Logistik“ im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in Leonberg“ ÖKOPLANA, Mannheim, März 2017
- „Artenschutzrechtliche Potentialanalyse Leonberg-Ramtel Hochregallager GEZE“, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, August 2017
- „Lärmschutz – Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südlich Breitwiesenstraße, Leonberg“; ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, September 2017

Des Weiteren wird auf folgendes Gutachten verwiesen:

- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2014

Textteil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform – (Entsprechend Eintrag im Lageplan)

FD = Flachdach sowie flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Dachneigung bis 10°. Als Ausnahme können Sonderdachformen zugelassen werden. Die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen sind entsprechend Pfg1 zu begründen (siehe Nr. 0 des Textteils)

D.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Fassadenverkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker sind nicht zugelassen.

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.3 Werbeanlagen

(§ 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 Süd- und Ostseiten der Gebäude angebracht werden. Sie sind nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten (OK) zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10% der Fassadenfläche einnehmen und eine maximale Größe von 20 m² nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 2,00 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 25 % 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.

Je Grundstück sind weiterhin maximal drei selbständige, freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten bis 6,00 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsfläche, von der das Gebäude erschlossen wird und zugehöriger Gebäudefront zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

D.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

D.5 Ordnungswidrigkeiten

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

Joachim Köppe / Anja Siegel / Stefan Rosenbauer
Stadtplanungsamt
Leonberg, 15.01.2019