



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

TEXTTEIL – (Teil 2 des Bebauungsplans)

Stand 11.05.2020

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

**Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 06.03-9, in Leonberg-Warmbronn**

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 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Anlagen für kirchliche und kulturelle 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:

6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
8. Anlagen für Verwaltungen
9. Gartenbaubetriebe
10. Tankstellen

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 Kubatur der Gebäude (maximale Gebäudehöhe) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Maximale Gebäudehöhe (GH max) (siehe Planeinschrieb). Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die EFH (siehe Planeinschrieb). Die EFH darf +/- 30 cm vom Planeinschrieb abweichen. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab Bezugspunkt bis zur Oberkante (Attika) des Gebäudes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen mit technische bedingten Aufbau-

Textteil

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

ten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antenne, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Daches nicht überschreitet.

Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m über die maximale Gebäudehöhe (GH max) hinausragen und mindestens 1,0 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Sie darf geringfügig um bis zu 0,01 überschritten werden.

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 bis 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigen Maß um bis zu 0,02 sind zulässig.

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

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen mit Gebäudeteilen sind nicht zulässig (auch nicht mit untergeordneten Bauteilen wie Erker, Balkone etc.). Die Baugrenzen dürfen nur mit technisch bedingten Bauteilen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Leitungsrohre) überschritten werden. Erforderliche Lichtschächte und Tiefgaragennotausgänge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ebenerdige Terrassen sind, sofern sie nicht überdacht sind, gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

Staffelgeschosse:

Ein Staffelgeschoss muss weniger als $\frac{3}{4}$ des darunterliegenden Geschosses sein. Im Plangebiet sind folgende Rücksprünge (von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses) für Staffelgeschosse vorgesehen:

Haus A:

Textteil

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Es werden Rücksprünge im Norden (N) mindestens 1,50 m, im Westen (W) mindestens 1,50 m, im Süden (S) mindestens 1,50 m und im Osten (O) mindestens 2,50 m festgesetzt. Als Ausnahme ist in der Rücksprungfläche im Norden ein Aufzug mit 2,50 m Breite zulässig.

Haus B, C, D:

Es werden Rücksprünge im Westen (W) mindestens 1,50 m, im Süden (S) mindestens 1,50m festgesetzt.

Haus E:

Die Summe der Staffelgeschosse aller Reihenhäuser darf maximal 50 % der Grundfläche betragen.

Haus K:

Die Summe der Staffelgeschosse aller Reihenhäuser muss unter 75 % der Grundfläche betragen.

Müllstandorte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur für Haus E und K zulässig. Für die Häuser A, B, C, D sind Müllstandorte nur in der Tiefgarage zulässig.

A.4 Flächen für Nebenanlagen

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

Müllstandorte sind nur für Haus E und K zulässig. Für die Häuser A, B, C, D sind Müllstandorte nur in der Tiefgarage zulässig.

A.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, § 21A BauNVO)

Tiefgaragen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den gekennzeichneten Flächen (TG) errichtet werden. Die Fläche der Tiefgarage darf auch hinter der im Plan festgesetzten Fläche zurückbleiben.

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

A.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe Planeinschrieb)

6.2. öffentlicher Gehweg (siehe Planeinschrieb)

6.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche: Parkfläche (siehe Planeinschrieb)

6.4 Tiefgaragenzufahrt (siehe Planeinschrieb). Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage ist nur im vorgesehenen Bereich zulässig

A.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. für Zisterne, Retentionseinrichtung) sind auf dem gesamten Plangebiet jedoch außerhalb der Pflanzgebotsfläche Hecke zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Trennsystem

Die Entwässerung ist auf dem Baugrundstück im Trennsystem vorzusehen.

8.2 Regenrückhaltungseinrichtungen

Der Drosselabfluss für das gesamte Plangebiet wird in der Bemessung an den Einleitepunkten in die öffentliche Kanalisation auf insgesamt maximal $Q_{dr} = 7,5 \text{ l/s}$ festgelegt. Dies entspricht näherungsweise dem natürlichen Regenabfluss aus dem zugehörigen Einzugsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,57 ha und $q_{RW} = 12,5 \text{ l/(s*ha)}$.

Die Bemessungshäufigkeit wird auf ein 5-jährliches Regenereignis festgelegt, die Bemessung erfolgt gemäß dem Arbeitsblatt ATV-A 117. Für das Gesamtgebiet ist ein Rückhaltevolumen von $V = 115 \text{ m}^3$ festgesetzt. Notwendige Abweichungen sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

Das / Die Regenrückhaltebecken werden als unterirdische, geschlossene Becken ohne Dauerstau ausgebildet. Im nachgeschalteten Drosselschacht wird das abzuleitende Regenwasser separat gedrosselt.

8.3 Dachbegrünung

Siehe Ziff. A 11.4

8.4 Gestaltung der Fußwege

Die Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten mit Ausnahme von Drainpflaster.

8.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung des Außenbereichs ist insektenschonend unter Verwendung von LED-Leuchtmitteln oder gleichwertigen insektenschonenden Leuchtmitteln mit senkrechter Lichtabstrahlung auszuführen.

A.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht gr1 zugunsten der Allgemeinheit. Innerhalb des im Planeinschrieb eingetragenen Korridors gilt ein Gehrecht von 1,50 m Breite.

Gehrecht gr2 zugunsten der Allgemeinheit.

Leitungsrecht lr1 zugunsten der Stadt Leonberg (Straßenbeleuchtungskabel)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmschutz

An den außenliegenden nördlichen Fassadenseiten sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen. Alternativ sind verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vorgelagerte Wintergärten zulässig, bei denen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Beurteilungspegel des Gewerbelärms den gebietspezifischen Immissionswert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Alternativ dazu kann im Baugenehmigungsverfahren auch nachgewiesen werden, dass durch eine Einhaltung der Abstandsflächen 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Beurteilungspegel des Gewerbelärms den gebietspezifischen Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiet (WA) nicht überschreitet.

Hinweis: Zum Schutz der Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (Vgl. A 5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung. Auf die Schalltechnische Voruntersuchung, „Entwicklung Keimareal“, Dr. Frank Gericke GmbH/Modus Consult vom Januar 2018 wird verwiesen.

A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Pflanzungen – Durchführung und Pflegemaßnahmen

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2002-08 und DIN 18917-2002-08 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919-2002-08 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumquartiere sind mit einem Wurzelschutzvlies auszukleiden.

11.2 Einzelbaum im Straßenraum/Innenhof

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgeeignete Laubbäume der Pflanzenliste 1 (siehe Ziff. E.11) mit folgenden Qualitäten in einem Baumquartier gemäß DIN 18916-2002-08 zu pflanzen: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch artgleiche Neupflanzungen mit der Mindestgröße: Drahtballen, 4-fach verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 5,00 m abweichen.

11.3 Tiefgaragenbegrünung

Die Decken der Tiefgaragen und ihrer Zufahrtsüberdeckung sind außerhalb der überbauten und der versiegelten Flächen (Gebäude, Wege, Terrassen, Plätze) mit mindestens 50 cm mächtigem, kulturfähigem Substrat zu überdecken und gärtnerisch mit Gehölzen (Bäume, Sträucher), Stauden und Kräutern sowie Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Unzulässig sind in diesem Zusammenhang lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten).

11.4 Dachbegrünung

Alle Flachdächer mit einer Neigung 0-5° sind auf einem kulturfähigen Substrat mit einer

Textteil

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Schichtdicke von mindestens 10 cm auf der gesamten Dachfläche entsprechend Pflanzliste 2 (siehe Ziff. E.11) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziff. B.1). Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, technische Aufbauten und Oberlichter.

Im Einzelnen sind mindestens zu begrünen:

Haus A – 430 qm Dachfläche

Haus B – 200 qm Dachfläche

Haus C – 250 qm Dachfläche

Haus D – 250 qm Dachfläche

Haus E – 270 qm Dachfläche

Haus K – 140 qm Dachfläche

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind zugelassen.

11.5 Pflanzgebot Hecke

Auf 30 % der Pflanzgebotsfläche sind Sträucher entsprechend Pflanzliste 3 (siehe Ziff. E. 11) in der Mindestpflanzqualität 110-150, 1 Pflanze pro m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die restlichen Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Stützmauern sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche zulässig.

11.6 Pflanzgebot Stützmauer

Stützmauer 1 und 2 (siehe Planeinschrieb): Wandflächen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gegebenenfalls mit Rankgerüst, Mindestqualität 1 I Co entsprechend Pflanzliste 4 (siehe Ziff. E.11) mit einem Pflanzabstand von 0,8 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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)

A.13 **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 2,00 m bzw. 1,00 m (hinter öffentlichen Stellplätzen) 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. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

B.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer 0 - 5° zugelassen. Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind mit einem Abstand zur Dachaußengrenze von 1,00 m und einer Aufständehöhe von maximal 1,50 m Höhe zulässig.

B.2 Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) siehe Punkt A.2.1

B.3 Dach- und Fassadenbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 5° sind extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Glaskuppeln, Aufzugsüberfahrt, etc.).

B.4 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Sie dürfen eine Einzelgröße von 0,3 x 0,2 m und in der Summe eine Größe von 0,50 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

4.2 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)
- Videowände und -tafeln
- Skybeamer
- Projektionen aller Art

4.3 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses angebracht werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Sie müssen von den Außenkanten einen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten.

B.5 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind außerhalb der Zuwegung/Terrassen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Schottergärten oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

B.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen:

Für Kleinsäuger ist eine Durchlässigkeit von 15 cm Höhe punktuell zwischen Boden und Unterkante Einfriedung zu erstellen.

Gabionen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe in Form von eingewachsenen Zäunen oder bis max. 1,50 m Höhe in Form von Hecken zulässig. Davon ausgenommen sind Mülllaufstellflächen.

Sichtschutzeinrichtungen:

Sichtschutzeinrichtungen zwischen privaten Grundstücken (im Bereich von Terrassen) sind auf eine Länge von max. 3,00 m bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

B.7 Müllbehälter-Standplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälter-Standplätze außerhalb der Tiefgarage sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung abzuschirmen; diese Abschirmung muss geeignet sein, die Müllbehälter vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

B.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Private Stellplätze

Für Wohnungen bis 40 qm ist mindestens ein Stellplatz, für Wohnungen über 40 qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

B.9 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

9.1 Stützmauern zur Geländegestaltung

Stützmauern entlang der Tiefgarageneinfahrt sind bis zu max. 2,80 m Höhe zulässig.

Stützmauer 1: (siehe Planeinschrieb) ist bis max. 4,50 m Höhe zulässig.

Stützmauer 2: (siehe Planeinschrieb) ist bis max. 2,50 m Höhe zulässig.

9.2 Geländegestaltung

9.2.1 Die Aufschüttungen/Abgrabungen sind +/- 1,00 m zur Höhe des angrenzenden

Textteil

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes zulässig. Der Höhenversatz ist mittels Stützmauer oder als Böschung auf dem Baugrundstück auszugleichen, so dass die Höhenlage des Nachbargrundstücks bestehen bleibt.

9.2.2 Festgesetzte neue Geländehöhe (siehe Planeinschrieb). Abweichungen gegenüber der festgesetzten Geländehöhe sind um bis zu +/- 30 cm zulässig.

B.10 **Kinderspielplätze für bestehende Gebäude**

(§ 74 Abs. 4 LBO)

Für Kinderspielplätze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

B.11 **Ordnungswidrigkeiten**

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

C. **KENNZEICHNUNGEN**

Im Plangebiet liegt der Altstandort „AS Brandenburger Str. 10-14“, der unter der Nummer 05263-000 im Bodenschutzkataster erfasst und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet wurde. In Untersuchungen des Büro Geotechnik Stuttgart (Bericht vom 07.03.2018) wurden in Teilbereichen (u.a. ehem. Betriebstankstelle) Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Auch im Grundwasser wurden Schadstoffe nachgewiesen. Die Verunreinigungen lassen zwar keine Gefährdung der Schutzgüter befürchten, weisen aber auf entsorgungsrelevante Verunreinigungen zumindest in Teilbereichen des Areals hin. (siehe auch Punkt E.3)

Im Bebauungsplan (Planteil) wird das Gebiet gekennzeichnet.

D. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

D.1 **Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes 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.

Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

D.2 **Beurteilungspegel**

In die Planzeichnung sind Beurteilungspegel tag db(A) aus der Schalltechnischen Voruntersuchung „Entwicklung ‚Keim-Areal‘, Dr. Frank Gericke GmbH / Modus Con-

sult, Bruchsal, Januar 2018“, übernommen.

E. HINWEISE

E.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.

E.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).

E.3 Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Unvermeidbarer, unbelasteter Bodenaushub ist in seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Vorgehen nach DIN 19731. Die DIN 18915: 2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ ist zu beachten.

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.

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.

Aufgrund der Schadstoffgehalte im Grundwasser und der Schadstoffgehalte in der Bodenluft muss mit gewissen Untergrundverunreinigungen (wenigstens in Teilbereichen) gerechnet werden, die zumindest entsorgungsrelevant sind, um im Rahmen einer Baumaßnahme entsprechende Mehraufwendungen verursachen können.

Die Baumaßnahme sollte unter gutachterlicher Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen durchgeführt werden.

Kennzeichnung Altstandort s. Punkt C.

E.4 Artenschutz/Baufeldbereinigung

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollten die Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter und eine Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Als CEF-Maßnahmen sind

für die entfallenden größeren Laubbäume drei Vogelnist-kästen – z.B. Schwegler 2M, 26 mm, 32 mm und oval – an Bäumen in der Umgebung aufzuhängen.

E.5 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Böblingen als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

E.6 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Siehe Baugrunderkundung, Baugrund- und Gründungsgutachten, GEOTECHNIK Stuttgart GmbH, Stuttgart, 22.02.2018

E.7 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, die keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern ergab. Es besteht daher keine Notwendigkeit, des Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zur weiteren Erkundung einzuschalten. Das Gutachten kann jedoch nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebietes gewertet werden.

E.8 Nahwärmeversorgung

Es wird eine quartiersbezogene Nahwärmeversorgung für das Gebiet vorgesehen.

E.9 Vogelschutzglas

Es wird zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasflächen und –fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² pro zusammenhängende Glasfläche empfohlen, Vogelschutzglas zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15% und gleichzeitig Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitter oder Netze. Abstände, Deckungsgrad

Textteil

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

und Kontrast haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen, mindestens jedoch den Anforderungen nach Schmid, H.W. Doppler, et.al. (2012); Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach.

E.10 Zugrundeliegende Vorschriften, Einsichtnahme

Auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN Vorschriften, insbesondere 4109-1: 2016-07 und DIN 4109-2: 2016-07, 18916-2002-08, 18917-2002-08, 18919-2002-08 und sonstige außerstaatliche Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1 71229 Leonberg bereitgehalten. Auskunft erteilt das Stadtplanungsamt.

E.11 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen: Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2002-08 und DIN 18917-2002-08 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919-2002-08 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumquartiere sind mit einem Wurzelschutzvlies auszukleiden. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

Pflanzenliste 1 – Einzelbäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i> « Elsrijk »	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Fraxinus angustifolia</i> Raywood	Schmalblättrige Erle
<i>Gleditsia triacanthos</i> Skyline	Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Prunus padus</i> Schloss Tiefurt	Traubenkirsche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> Brouwers	Schwedische Mehlbeere
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europäische Hopfenbuche
<i>Tilia cordata</i> Greenspire	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i> Brabant	Silberlinde
Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.	

Pflanzenliste 2 – Dachbegrünung

botanischer Name	deutscher Name
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Allium senescens</i>	Berg-Lauch
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Gemeiner Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundbl. Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke

Textteil

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lotus corniculatus	Hornklee
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.	

Pflanzenliste 3 – Heckenbepflanzung

botanischer Name	deutscher Name
Amelanchir ovalis	Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball
Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.	

Pflanzenliste 4 – Stützmauerbepflanzung

botanischer Name	deutscher Name
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis	Waldreben
Hedera helix	Efeu
Humulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum	Jasmin
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Rosa	Rosen
Vitis	Wein
Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.	

E.12 Fachgutachten

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

- Schalltechnische Voruntersuchung „Entwicklung Keim-Areal“
Modus Consult, Bruchsal, Januar 2018
- Schalltechnische Stellungnahme (Tiefgarage), *MODUS CONSULT, 24.04.2020*
- Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme, *MODUS CONSULT, 27.04.2020*

Textteil

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Schalltechnische Stellungnahme zum Schreiben des Landkreis Böblingen, Immissionschutz, *MODUS CONSULT*, 27.04.2020
- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, „Leonberg, Firma Keim Kunststoff, Warmbronn, Brandenburger Str. 10 + 14“
Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, Februar 2019
- Habitatpotenzialanalyse „Bauvorhaben Brandenburger Straße 10-14, *roosplan, Backnang, 25.10.2018*
- Baugrunderkundung, Baugrund- und Gründungsgutachten „Neuordnung Keimareal, Brandenburger Straße 10-14, *Geotechnik Stuttgart GmbH, Stuttgart, 22.02.2018*
- Artenschutzrechtliche Prüfung auf Fledermäuse und Zauneidechsen „Bauvorhaben Brandenburger Straße 10-14, *roosplan, Backnang, 13.06.2019*
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung „Keim Areal, Leonberg-Warmbronn“, *R.Hinkelbein Luftbildauswertung – Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt, 12.12.2018*
- Ermittlung der Rückhaltung und Versickerung für Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ Planbereich 06-03-9 in Leonberg/Warmbronn, *IBB Wörn Ingenieure, Ehningen, 19.07.2019*
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Keimareal, Brandenburgerstraße 10-14 in Leonberg Ortsteil Warmbronn, *GEOTECHNIK Stuttgart GmbH, Stuttgart, 07.03.2018*

Dipl.-Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann
Stuttgart, 20.09.2019/28.04.2020

Der Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.03-9 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplanes) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplanes) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den 08.06.2020

Gez.
Martin Georg Cohn
Oberbürgermeister