

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

## TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans)

Stand 13.08.2020

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

**Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 03.03-2/7, in Leonberg**

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

# A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

## A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

### A.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 - 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die, im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

#### Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros,
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

## A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### A.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) i. V. mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

### A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

#### **Maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.)**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in Metern über NN = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt).

Überschreitungen der HbA max. sind zulässig durch:

- Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungs-/ Kühlungsanlagen,

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

- Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 2,0 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Daches des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet und die Aufbauten um mindestens 1,5 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind,
- technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sofern sie nicht mehr als 1,5 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (H<sub>B</sub>A max.) hinausragen und mindestens 1,0 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind,
  - Brüstungen und Geländer um bis zu 1,10 m.

### **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFB (Fertigfußboden)) ist durch Planeinschrieb bestimmt. Von der Festsetzung sind Abweichungen bis zu +/- 0,30 m zulässig.

### **A.2.3 Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Eintragung in der Planzeichnung.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Ausnutzung der zulässigen GRZ wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

## **A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **A.3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

In der Planzeichnung wird entsprechend Planeinschrieb die offene Bauweise (o) festgesetzt.

### **A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig. Die Abstandsflächenvorschriften der LBO sind jeweils einzuhalten.

## **A.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

### **A.4.1 Flächen für Stellplätze, offene Garagen (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB und § 12, 19 und 21a BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind offene Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) zulässig.

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

### A.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Nebenanlagen allgemein zulässig.

#### private Grünfläche (pGr) – „Gartengrundstück“

Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen A.9 Private Grünflächen

### A.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

#### Verkehrsgrün

Die ausgewiesenen Flächen für Verkehrsgrün sind Bestandteil der Verkehrsanlagen und dienen zur Sicherung der bestehenden Stützmauer (Evergreen-Wand) entlang der Römerstraße.

### A.7 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einfahrtsbereich dient Fahrzeugen, die für Pflegemaßnahmen über das Leitungsrecht an das öffentliche Verkehrsgrün anfahren müssen (siehe hierzu die textliche Festsetzungen A.11 und B.6)

In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### A.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig, alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### A.9 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung der Grünflächen gemäß Planeinschrieb.

#### private Grünfläche (pGr) – „Gartengrundstück“

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartengrundstück“ sind neben Gärten auch untergeordnet Wege sowie ein Geräteschuppen mit einem Volumen von maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig. Eine gewerbliche Nutzung der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **A.10.1 Insektenschonende Beleuchtung**

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

#### **A.10.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs**

(siehe auch Punkt D.6)

##### **Vermeidungsmaßnahme – Zeitraumraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten**

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu vermeiden, darf die Rodung von Bäumen und Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden, sollten Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

##### Hinweis:

Es darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf die artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Ornithologie Quetz, Stuttgart, vom November 2019 wird verwiesen (siehe auch D. 10).

#### **A.10.3 Vogelschutz**

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind bei Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> Maßnahmen zu ergreifen.

Hierzu zählen reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15% und gleichzeitig die Verwendung von Glasbausteinen, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Netze nach dem Stand der Technik.

##### Hinweis:

Auf den Leitfaden „Mindestanforderungen nach Schmid, H., W. Doppler et. al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“ wird verwiesen.

#### **A.10.4 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Aufgrund der Lage des Grundstücks oberhalb der zur Römerstraße abfallenden Böschung ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme

## **Textteil**

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

zulässig. Die spezifische Drosselabflussspende ( $q_{Dr,R,u}$ ) aus dem Baugebiet heraus darf maximal 1,0 l/s pro 120 m<sup>2</sup> befestigte (Dach)fläche betragen.

Der Nachweis incl. Überflutungsnachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

### **A.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Lr/Gr/Fr)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es sind folgende Leitungs-, Geh- und Fahrrechte für die im Plan eingetragenen Bereiche festgesetzt:

Für den mit Lr dargestellten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg und Versorgungsträger festgesetzt. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

Für den mit Gr/Fr dargestellten Bereich wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Leonberg für Pflegemaßnahmen auf der angrenzenden öffentlichen Fläche (Verkehrsröhre Evergreen-Wand) festgesetzt. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

### **A.12 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **Lärmschutz gegen Straßen- und Schienenverkehr**

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS vom Januar 2020 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sind für schutzbedürftige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsreinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den Isophonenplänen (siehe D. 9) gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Eine vom Lärm abgewandte Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 vorzusehen. Schutzbedürftige Räume sind überwiegend in Richtung Süden, abgewandt von den Lärmquellen Römerstraße und Bahnlinie, in den konfliktfreien Bereich, auszurichten.

#### Hinweis:

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

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2020 wird verwiesen (siehe auch D. 9 Und D. 10).

### **A.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

#### **A.13.1 Pflanzbindungen**

##### Pflanzbindung 1 (Pfb 1): Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, siehe **Pflanzliste 1** Punkt D. 8).

##### Pflanzbindung 2 (Pfb 2): Böschungsbereich Stützmauer (flächige Pflanzbindung)

Die im Bereich der Pflanzbindung vorhandenen Sträucher und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, siehe **Pflanzliste 2** Punkt D. 8.

#### **A.13.2 Pflanzgebote**

##### Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Extensive Dachbegrünung

Mindestens 80% der Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substratstärke hat dabei mindestens 12 cm zu betragen. Von der Begrünung kann nur in Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen werden.

Auf den Flachdächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zum Zwecke der Energienutzung zulässig. Die Dachbegrünung unter diesen Anlagen wird bei der Ermittlung des Grünteils der Gesamtdachfläche angerechnet.

##### Hinweis

Für den besseren Rückhalt von Niederschlagswasser wird eine Substratstärke von ca. 20 cm empfohlen (intensive Dachbegrünung).

##### Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Pflanzung von Einzelbäumen (Stellplatzbegrünung)

Im Bereich der Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist für je 3 Stellplätze 1 Einzelbaum zu pflanzen (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, siehe **Pflanzliste 1** Punkt D. 8). Für die Baumstandorte sind begrünte Pflanzbeete herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

## **Textteil**

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

# **B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg))

## **B.1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdachflächen mit einer Dachneigung von 0 bis 10° zulässig (siehe auch A. 13.2).

## **B.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.

## **B.3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Je Straßenseite der Fassaden und dort je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen, Einzelbuchstaben und bei einzelnen Symbolen max. 2,50 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf max. 12,00 m betragen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der ausgeführten Dachoberkanten angebracht bzw. erstellt werden.

Je Straßenfront sind maximal zwei selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone, Fahnenmasten, Stehlen) bis 5,00 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsstraße, von der das Gebäude erschlossen wird, zulässig.

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht,
- Werbeanlagen mit Laufschriften,
- bewegliche Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung,
- Werbeanlagen auf den Dachflächen.

Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Zum Baugesuch ist eine verbindliche Gesamtwerbekonzeption vorzulegen.

## **B.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Abfallbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

### **B.5 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. Flächige Schüttungen, Schotter oder Kies sind unzulässig.

### **B.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen (z. B. Gartenmauern und Gartenzäune) entlang der öffentlichen Flächen dürfen nicht höher als 1,8 m sein. Entlang der nördlichen, privaten Flurstücksgrenze hin zum Verkehrsgrün, ist eine tote Einfriedigung mit einer Mindesthöhe von 1,5 m vorzusehen. Um Pflegemaßnahmen am öffentlichen Verkehrsgrün zu ermöglichen, ist an dem in der Planzeichnung vorgesehenen Bereich eine Toranlage vorzusehen. Die Breite der Toranlage entspricht der Breite des Geh- und Fahrrechts.

Der Mindestpflanzabstand von Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5 m betragen.

#### Hinweis:

Die Standsicherheit der Stützmauer, Evergreen-Wand, im öffentlichen Verkehrsgrün darf durch das Wurzelwerk der Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

### **B.7 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Verwendung von Außenantennen ist nur auf der Dachfläche zulässig. Sie muss vom Randabschluss der Dachfläche mindestens 2,0 m zurückversetzt sein.

### **B.8 Ordnungswidrigkeiten**

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

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **C.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Die geltende Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist zu beachten. Demnach sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht besorgen lassen.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist zu beachten, dass eine eventuelle Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen, befestigten Grundstücks-

## **Textteil**

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

flächen und Verkehrsflächen nur breitflächig über belebte Bodenschichten möglich ist.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedürfen ggf. der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## **D. HINWEISE**

### **D.1 Pflichten des Eigentümers**

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern (Leuchten) 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.2 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Abschnitt der Römerstraße Pforzheim – Cannstatt“ Im Rahmen eines Ortstermins wurde deutlich, dass aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des Geländes Bedenken gegen die Planung seitens des Landesamts für Denkmalpflege zurückgestellt werden können.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **D.3 Bodenschutz**

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die E DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten - nach Absprache - im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten (max. Höhe 2 m) bis zur Wiederverwertung 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 unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

### D.4 Geotechnik/ Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte Grundwasser bei Baumaßnahme angetroffen werden ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden) zu informieren.

Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Erschließung, Schürfunken, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen.

Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden), zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### Aufstauendes Sickerwasser:

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten, wird empfohlen Bauwerke oder deren Teile, die ins Gelände einschneiden, gegen aufstauendes Sickerwasser baulich zu schützen, bspw. durch eine sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne).

### D.5 Altlasten

Im Planbereich liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Hinweis: Aufgrund der mächtigen anthropogenen Auffüllungen können entsorgungsrelevante Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen im Vorfeld von Baumaßnahmen abfalltechnische Untersuchungen des Untergrundes durchzuführen.

Falls bei Erd-/Bohrarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

### D.6 Zugrunde liegende Vorschriften, Einsichtnahme

Auf die in dem Bebauungsplan Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften (insbesondere DIN 4109-1: 2016-07 und DIN 4109-2: 2016-07, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18919), und sonstige außerstaatliche Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg bereit gehalten. Auskunft erhalten Sie im Stadtplanungsamt.

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

### D.7 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für, das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

### D.8 Pflanzlisten

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

Pflanzliste 1, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume z.B.:

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus floribunda</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x yedoensis</i>	Japanische Maien-Kirsche
<i>Pyrus calleryana</i> , „Chanticleer“	Chinesische Wild-Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus latifolia</i>	Mehlbeere

Pflanzliste 2, landschaftliche Sträucher, z.B.:

botanischer Name	deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### D.9 Lärmschutz

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplans Nr. 1961-95 Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die ungünstige Geschosslage bei Wohnnutzung.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 [1] – Schallschutz im Hochbau – sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB und den Nutzungen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) eines Gebäudes nachzuweisen:

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

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

An 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.

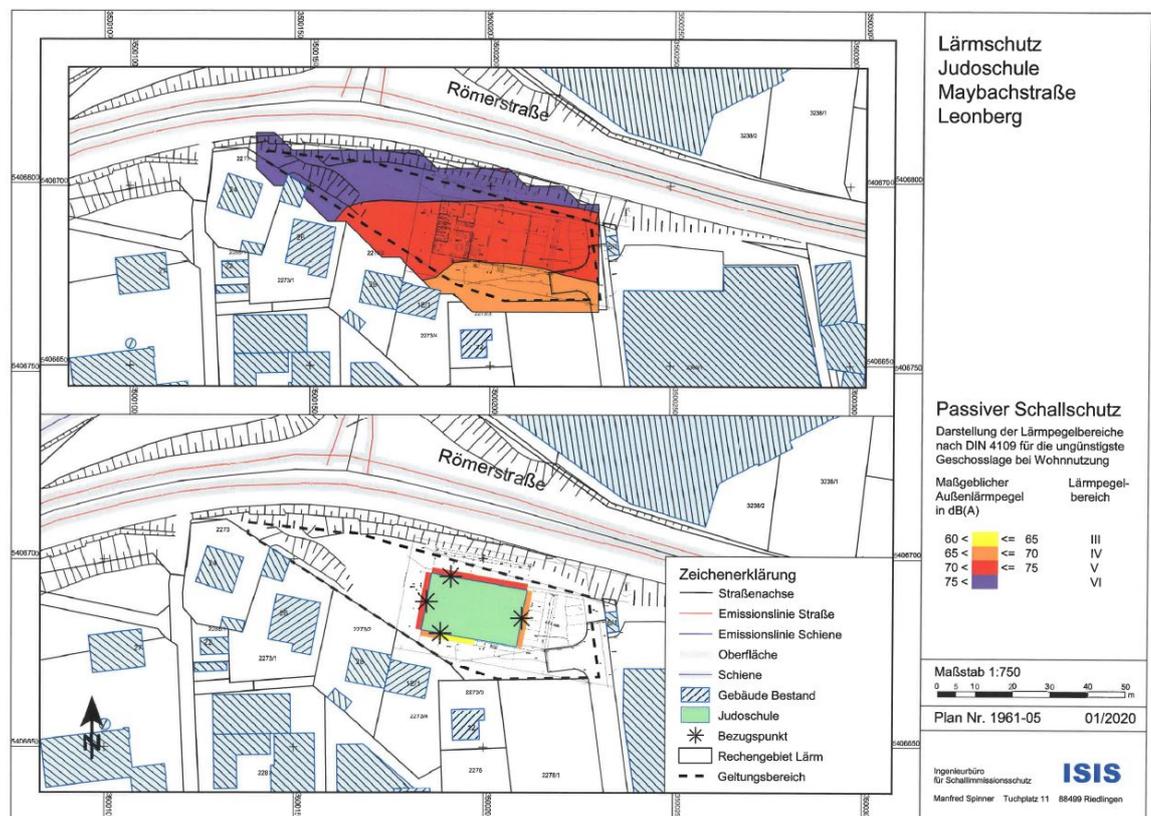
1) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs sind für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Die kontrollierte Wohnungsbe- und -entlüftung gewinnt aus Gründen der Energieeinsparung in Zusammenhang mit den verringerten Lüftungswärmeverlust an Bedeutung. Verbrauchte Luft wird ständig gegen Frischluft ausgetauscht. Ebenso dient diese Lüftungsart der Senkung der Raumluftfeuchtigkeit bei geschlossenen Fenstern und somit zur Verringerung des Risikos der Schimmelbildung in den Wohnräumen.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die in den Isophonenplänen gekennzeichnete Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2020 wird verwiesen (siehe auch D. 10).



Darstellung Lärmpegelbereiche Plan Nr. 1961-05 aus **Lärmschutz** Judo- und Judoschule Maybachstraße Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Judo- und Judoschule an der Maybachstraße und Römerstraße in Leonberg, **ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Januar 2020**

## Textteil

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7

---

Eine signifikante Schallabstrahlung des Gebäudes wird nicht erwartet. Es wird jedoch empfohlen, die Fenster von Räumen mit lärmintensiver Nutzung an der Südseite des Gebäudes in den Zeitbereichen tags und nachts zu schließen; ggf. ist eine fensterunabhängige Belüftung der Räume vorzusehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Lärmimmissionen das angrenzende Mischgebietsniveau nicht wesentlich stören.

## D.10 Anlagen

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

- **Ingenieurgeologisches Gutachten**  
Projekt Leonberg, Maybachstraße - Neubau einer Judohalle -, *Töniges GmbH*  
*Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 12.03.2019*
- **Lärmschutz**  
Judoschule Maybachstraße, Leonberg Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Judoschule an der Maybachstraße und Römerstraße in Leonberg, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Januar 2020*
- **Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse,**  
Leonberg Maybachstraße Sukzessionsgehölz, *Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, November 2019*
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**  
Maybachstraße und Römerstraße Leonberg - Eltingen, *R. Hinkelbein, Filderstadt, 13.02.2019*

Die Fachgutachten sind dort einsehbar wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

### Sonstige, weiterführende Literatur (Leitfaden, etc.):

- Mindestanforderungen nach Schmid, H., W. Doppler et. al. (2012):  
Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage.  
Schweizerische Vogelwarte Sempach“

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Leonberg  
Stuttgart, den 13.08.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky

Der Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplans) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den 07.10.2020     gez.

Martin Georg Cohn  
Oberbürgermeister