



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

## TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans)

Stand: 21.02.2020

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

**Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 –  
2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 03.04-3/2, 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 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 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,
- Einzelhandelsbetriebe, die Güter oder Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten (z. B. 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 § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb von den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### A.1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sex-Shops und vergleichbare Nutzungen,
- Diskotheken,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Folgende Nutzungen sind nur im Untergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 und 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB):

- Vergnügungsstätten.

---

Folgende Nutzungen sind im Kerngebiet 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 im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

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

## A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

### A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Meter über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) entsprechend Einschrieb im Lageplan festgesetzt. Die festgesetzte EFH bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe. Ausnahmsweise sind Abweichungen bis zu +/- 0,2 m zulässig.

#### Gebäudehöhen (GH)

Siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen.

**GH =** Gebäudehöhe als Höchstmaß, einschließlich Dachbegrünung / Attika.  
Überschreitungen der Gebäudehöhen (GBH) durch notwendige technische Aufbauten sind bis zu 3,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

### A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,9 nicht überschreiten.

## A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

### A.3.1 Bauweise

**a =** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung im Sinne der offenen Bauweise zugelassen.

---

### **A.3.2 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.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone) sowie Vorbauten über die festgesetzte Baugrenze bis max. 1,50 m ist zulässig, sofern die Summe aller Vorbauten nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge pro Geschoss beträgt. Die maximale Länge der Vorbauten darf dabei jeweils nicht mehr als 5,0 m betragen.

Terrassen sind, sofern sie nicht überdacht sind, allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Unterbauungen

In dem im Lageplan eingetragenen Bereichen der Baugebiete MK und MI sind Unterbauungen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten. Eine Unterbauung der mit GR und LR festgesetzten Flächen kann zugelassen werden, wenn die erforderliche Tragfähigkeit sowie die Ausübung des festgesetzten Gehrechts gewährleistet ist. Die Ausübung des Leitungsrechts darf nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind unzulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind generell zulässig. Zur Begrünung vgl. auch die örtlichen Bauvorschriften unter D.4.

### **A.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Gliederungen der öffentlichen Verkehrsflächen in der Römerstraße sind nicht verbindlich. Dargestellt ist der geplante Umbau der öffentlichen Fläche im Bereich der Römerstraße einschl. zu pflanzender Bäume.

#### **A.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die im Lageplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen dienen entsprechend der Kennzeichnung im Lageplan

- dem Fußgängerverkehr
- als Mischverkehrsfläche

#### **A.5.2 Ein- bzw. Ausfahren und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 Abs. 6 BauGB)**

Ein- und Ausfahren sind nur an den im Lageplan festgesetzten Stellen zulässig. Für alle weiteren Grundstücksflächen wird ein Ein- und Ausfahrtverbot zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

### **A.6 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche befindet sich im Untergeschoss eine Umspannstation.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Sofern Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert wird oder direkt dem Vorfluter zugeleitet werden soll, kann hierfür ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – erforderlich werden.

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

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten, die dort ihre Nist- und Brutstätten haben, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies nicht aufzuschließen, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Um die anzunehmenden Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) auszugleichen, sind vor Beginn der Eingriffe mindestens 8 Nistkästen und 4 Fledermausquartiere in räumlicher Nähe (z. B. Stadtpark) aufzuhängen.

Auf die „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ sowie den „Ergänzenden Angaben zum Artenschutz“ des Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz vom März 2012 und Oktober 2013 wird verwiesen.

## **A.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte dienen der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen und werden entsprechend festgesetzt. Die Ausübung des Rechts kann auf Dritte übertragen werden. Die Flächen dürfen unterbaut werden, wenn die Verlegung der Leitungen ermöglicht wird.

GR1 = Auf den ausgewiesenen Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Flächen dürfen durch Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden.

Von den im Lageplan dargestellten Lagen der Flächen darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Lärmschutz

Im Geltungsbereich sind in den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außen- lärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschall- dämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Tabelle 2 Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
				Raumarten	
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“	Bettenräume in Kranken- anstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichts- räume u.ä.	Büroräume <sup>1)</sup> u. ä.
		[dB(A)]	erf. R' <sub>w, res</sub> des Außenbauteils [dB]		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> 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.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

*Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 6.12.1990 – AZ.: 5-7115/342 – mit Text in GABl 1990, 829-919).*

Im Planteil sind die erforderlichen Lärmpegelbereiche dargestellt. Diese dienen als Grundlage zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes in Wohnräumen. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen IV bis VI. Die Lärmpegelbereiche sind den straßenzugewandten Gebäudefassaden zuzuordnen. Nach Ziffer 5.5.1 der DIN 4109 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) vermindert werden.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“ des Büros FRITZ BERATENDE INGENIEURE VBI / GmbH aus den Jahren 2014 bis 2016 wird verwiesen.

## A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

### A.11.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als standortgerechte, stadtklimataugliche Hochstämme (Pflanzqualität: Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 CM) gemäß Pflanzliste 1 in einem DIN-gerechten Baumquartier zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind Bäume einer Art zu verwenden. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer

durch artgleiche Neupflanzungen mit der Mindestgröße: Drahtballen, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm ersetzt werden.

Gegenüber der Plandarstellung dürfen die Standorte der Bäume (straßenparallel) um bis zu 5 m verschoben werden.

#### **A.11.2 Dachbegrünung**

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

### **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.

## **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

## **C. HINWEISE**

### **C.1 Pflichten des Eigentümers**

(§ 126 BauGB)

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

### **C.2 Denkmalschutz**

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).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG "Römerstraße Pforzheim Cannstatt". Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Für die Baumaßnahmen - den Oberbodenabtrag ist nach Entfernen der Asphaltdecke grundsätzlich eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Hierfür ist ein Archäologiebüro / eine Grabungsfirma zu beauftragen, das /die nach den Richtlinien des Lan-

desamt für Denkmalpflege (LAD) arbeitet. Die Kosten dafür hat die Bauherrschaft zu übernehmen, die Fachaufsicht obliegt dem LAD (Ansprechpartner: Dr. Marc Heise; marc.heise@rps.bwl.de; Tel. 07071/757-2413). Im vorliegenden Fall kann es daher ausreichen, dass Herr Heise oder ein Techniker den Fortgang der Arbeiten punktuell begutachten, die entsprechende Vorgehensweise ist mit dem LAD abzustimmen.

Verzögerungen im Bauablauf durch eine fachgerechte Befunddokumentation und/oder Fundbergung sind ggf. hinzunehmen. Die ausführende Tiefbaufirma ist vorab schriftlich über die archäologische Begleitung zu informieren.

Von den Ergebnissen der Baubegleitung hängt es ab, ob weitere archäologische Maßnahmen erforderlich sind.

Originaldokumentation und Funde gehen in das Eigentum des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, über.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **C.3 Bodenschutz / Altlasten**

Aufgrund benachbarter Schadensfälle und Altlasten können Grundwasserverunreinigungen mit LHKW, BTEX und MTBE nicht ausgeschlossen werden. Für Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen ist dies zu beachten. Wenn Verunreinigungen angetroffen werden, ist das Amt für Wasserwirtschaft zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

### **C.4 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich gem. der Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 Baugrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Auf das bereits vorliegende Baugrund- und Gründungsgutachten wird verwiesen (s.u. C.12. Fachgutachten).

---

## C.5 Wasserwirtschaft

Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnissgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

Das Plangebiet befindet sich gem. der Auskunft des Landsamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Im Plangebiet kann betonaggressives Grundwasser auftreten.

## C.6 Straßenbeleuchtung

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

## C.7 Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, im Straßenraum der Römerstraße, befinden sich eine Gashochdruckleitung HGD 150 (Schutzstreifen ab Leitungssachse 2x 3m) sowie Niederdruck – Gasanlagen (Verteilnetz) der Netze BW. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckanlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Für die Dauer des Bestehens der Gasverteilnetzanlagen ist eine Überbauung durch Stützmauern, Gebäude oder anderen baulichen Anlagen unzulässig. Einwirkungen die den Bestand oder Betrieb der HGD-Anlagen sowie der Verteilnetz-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden sind ebenfalls unzulässig.

Bei geplanten Baumstandorten sind die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW 125 einzuhalten.

Bestandspläne sind erhältlich über: [leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de).

Ein Anschluss an das vorhandene Erdgasnetz ist, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, grundsätzlich möglich.

## C.8 Lärmschutz

Für die Gebäudefassaden, für die ein konkretes Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen besteht, ist zu beachten, dass der Schallschutz beim Öffnen von Fenstern und Türen weitgehend verloren geht. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorzusehen.

Der Einbau solcher Lüftungselemente ist ab dem Lärmpegelbereich III empfehlenswert, ab dem Lärmpegelbereich IV zwingend erforderlich.

Die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. der Ziffer 5. und der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 sind einzuhalten, dies beinhaltet auch: DIN 4109, Ziff. 5.4 - Einfluss von Lüftungseinrichtungen und/oder Rolladenkästen. Demnach sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes sowohl Einrichtungen zur vorübergehenden Lüftung (z.B. Lüftungsflügel und Klappen als auch zur dauerhaften Lüftung (z.B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen, auch mit mechanischem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Die DIN 4109 ist eine eingeführte technische Baubestimmung im Sinne des §73a Abs. 1 LBO. „Technische Baubestimmungen sind zu beachten (§73a Abs. 1 Satz 2 LBO)“.

## C.9 Freiflächenplan

Der Bauvorlage ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Benennung der Pflanzgebote bzw. Bepflanzung beizufügen.

## C.10 Werbung

Sämtliche Werbeanlagen sind in einem separaten Bauantrag (Gesamtwerbkonzeption bei Neubebauung) zu beantragen.

## C.11 Pflanzenliste

Pflanzenliste zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote:

### Pflanzenliste 1 – Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Gleditsia triacantos `Skyline´	Gleditschie
Fraxinus ornus	Blumenesche
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Pyrus calleryana `Chanticleer´	Stadtbirne

## C.12 Fachgutachten

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

- „Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung durch geplante Bebauung an der Römerstraße in Leonberg“  
*Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Januar 2014*
- „Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg“  
*Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Juni/Juli 2014*
- Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg“, fachliche Aussagen zu den Themenkomplexen Besonnung und Luftschadstoffe  
*Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Mai 2016*
- „Schalltechnische Untersuchung“  
Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus „LEO 2000“  
*Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, 64683 Einhausen, 14.07.2014*
- Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung  
*Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, 64683 Einhausen, 04.09.2014*
- „Schalltechnische Untersuchung“  
Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens  
*Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, 64683 Einhausen, 12.07.2016*
- „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Bauvorhaben Seniorenwohnheim Leonberg Walter-Flex-Straße / Römerstraße“  
*Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, März 2012*
- Ergänzende Angaben zum Artenschutz, „ Bauvorhaben Seniorenwohnheim Leon-

*Leonberg Walter-Flex-Straße / Römerstraße“*

*Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Oktober 2013*

- **Bebauungsplan Leonberg Walter-Flex-Straße – Mögliches Vorkommen von Eichhörnchen**  
*Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Januar 2016*
- **Baugrund- Gründungsgutachten**  
*Dr. H. Gerweck / S. Potthoff – Büro für angewandte Geowissenschaften, 72074 Tübingen, Juli 2015*
- **Ausbau der Römerstraße / Neuköllner Platz bis östlich Neuköllner Straße - Verkehrstechnische Untersuchung / Ergebnisbericht**  
*Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart, April 2016*

## **D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 LBO

### **D.1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **D.1.1 Dachform, Dachneigung**

(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

**FD** = Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig.

#### **D.1.2 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind generell dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe planungsrechtliche Festsetzungen A.11.2.

Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Dachterrassen und andere Zwecke bis zu einem Flächenanteil von maximal 50 % der Dachflächen zugelassen werden.

Auf den Flachdächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zu Energienutzungen zulässig. Die Begrünung unter den Anlagen zählt zum Grünteil (siehe Punkt A. 11: Dachbegrünung).

### **D.2 Äußere Gestaltung / Fassadengestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und spiegelnde Oberflächen der Fassaden – mit Ausnahme der Fenster – sind in allen Gebieten 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.

Naturstein-, Klinker-, Faserzement- und Holzverkleidungen der Fassaden sind zulässig.

Die Farb- und Materialgestaltung ist im Bauantragsverfahren darzustellen.

#### Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die Außenwände der Gebäude ab dem 2. Obergeschoss in weißen bis hellgrauen Farbtönen auszuführen (Helligkeitsbeiwert über 60).

Gestaltung des obersten Geschosses:

Entlang der Römerstraße ist das jeweils oberste Geschoss des Hauptbaukörpers um mindestens 2,0 m von den Außenseiten des darunter liegenden Geschosses zurückzustaffeln. Zu den anderen Seiten ist ein Abstand von mind. 1,0 m zum darunter liegenden Geschoss einzuhalten.

### **D.3 Werbeanlagen und Automaten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

**D.3.1** Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig.

**D.3.2** Werbeanlagen sind nur an den Fassaden entlang der Römer- und Eltinger Straße zulässig. Sie sind je Fassadenseite dort auf eine Werbeanlage je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung begrenzt. Über Fußwegen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 2,50 m einzuhalten.

- D.3.3** Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des 2. Obergeschosses angebracht werden. Ausnahmen sind, in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde, für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gebäude dienen, möglich. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.
- D.3.4** Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m und eine Länge von 3,20 m nicht überschreiten.
- D.3.5** Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
  - Werbeanlagen mit Laufschriften
  - bewegliche Werbeanlagen (Plakatständer)
  - Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
  - Projektionen aller Art

## **D.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten und insbesondere auch die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Tiefgaragen und anderen unterbauten Flächen ist die Mindestaufbauhöhe der intensiven Begrünung von 62 cm (50 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht) einzuhalten. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden.

## **D.5 Art und Gestaltung von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Römerstraße und der Eltinger Straße sind Einfriedungen nicht zulässig. Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur zulässig:

- a) als Heckenpflanzung,
- b) als Draht- oder Stahlgitterzaun mit vollflächiger Begrünung durch Rankpflanzen,

## **D.6 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

## **D.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

## **D.8 Abstandsflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Zur Ermöglichung einer Flächen sparenden Innenentwicklung werden im ausgewiesenen Mischgebiet andere als die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen festgesetzt:

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe; gegenüber Nachbargrenzen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,50 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

## **D.9 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätze für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzen Zahlenwerte ergeben, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

Werden die Vorgaben der DIN 18 040-2 – Barrierefreies Bauen – eingehalten, gelten für diese Wohnungen ein Stellplatzfaktor von 1,0 pro Wohneinheit.

## **D.10 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken als Böschung im Verhältnis 1:3 anzugleichen. Sofern Stützmauern auf den privaten Grundstücken errichtet werden, dürfen diese eine max. Höhe von 1,5 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und eine max. Höhe von 1,0 m gegenüber privaten Nachbargrundstücken nicht überschreiten.

## **D.11 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser**

Im Falle der Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers (Dachflächenwasser, Hof- u. Parkierungsflächenwasser-nicht Wasser von Verkehrsflächen die der Anlieferung und Verladung von wassergefährdenden Stoffen dienen-) über den städtischen Niederschlagswasserkanal in das Regenrückhaltebecken, kann die Ableitung unge-drosselt und ohne Speicherung auf dem Grundstück (Retention) erfolgen.

Niederschlagswasser von Anlieferungs-zonen und Platzbereichen, bei denen eine Verunreinigung nicht auszuschließen ist, sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

## **D.12 Ordnungswidrigkeiten**

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

Stadtplanungsamt  
Leonberg, 21.02.2020

Der Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1- 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.04-3/2 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplans) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt:

Leonberg, den 16.12.2020

gez.  
Martin Georg Cohn  
Oberbürgermeister