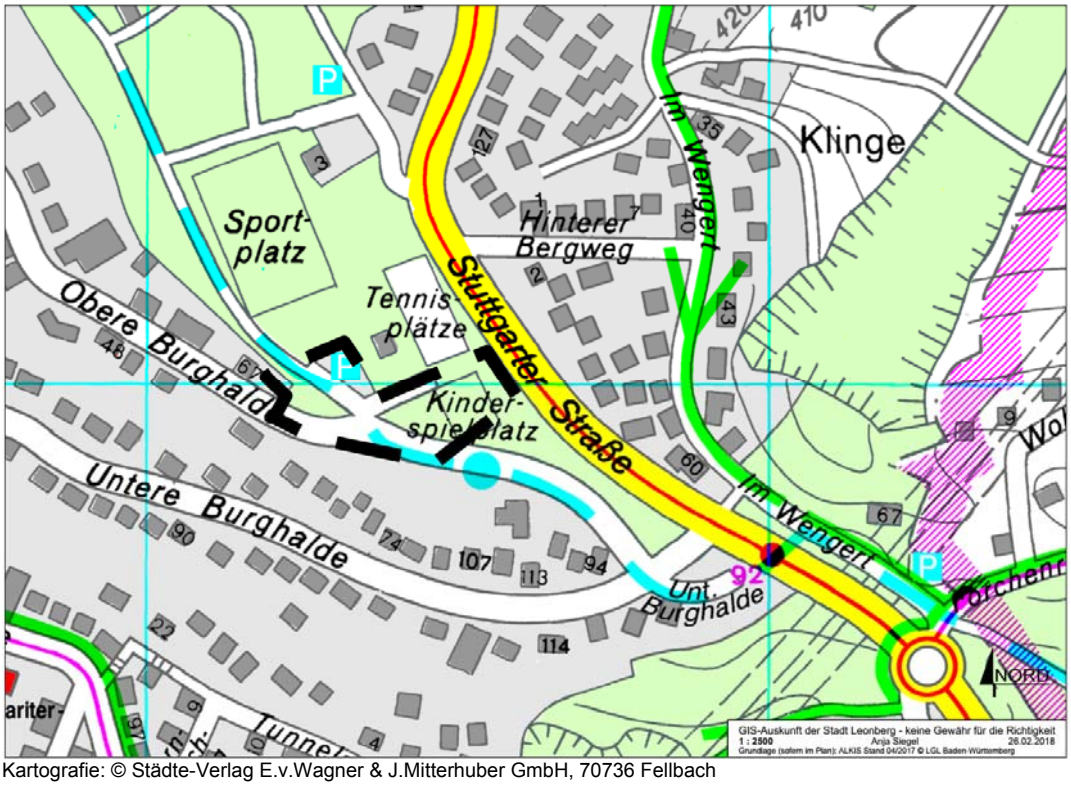
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans)
Stand 13. September 2019

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften

C. Nachrichtliche Übernahmen

D. Hinweise

Bebauungsplan
„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.09-5, 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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 - 9 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt:
- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 18 u. 20 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

EFH

Die Ergeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden (FFB)) ist durch Planeintrag als absolute Höhenangabe im Normallnullsystem (Meter über NN) bestimmt, Abweichungen von + 0,3 m bis zu - 0,5 m sind zulässig.

Gemäß Planzeichnung wird festgesetzt:

EFH 1 = 467,7 m ü. NN

EFH 2 = 464,3 m ü. NN

Bei durchgängigem Baukörper gilt EFH 1, bei einzelnen Baukörpern gelten die EFH entsprechend Planeinschrieb.

Maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.)

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch den unteren Bezugspunkt in Meter über NN (EFH) und die Höhe der baulichen Anlagen (HbA max.) als absolute Höhenangabe im Normalnullsystem in Meter über NN gemessen, für das jeweilige Baufenster gemäß Planeinschrieb.

Als maximale Höhe der baulichen Anlagen bei Flachdachflächen gilt die oberste Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika und Brüstung.

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die zu überbauende Grundfläche muss weniger als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Das Staffelgeschoss ist an den durch Planeintrag bestimmten Gebäudeseiten (Ostseite) über die gesamte Länge um mindestens 2,50 m von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzuversetzen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) darf um bis zu 2 m überschritten werden mit:

- Technisch bedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugsschächte und Aufzugsbauten), wenn sie mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind und ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 20% der Dachfläche betragen.
- Technisch bedingten Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, wenn sie mindestens 0,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

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 entsprechend den Eintragungen festgesetzt:

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

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu erstellen (siehe Planeintrag).

A.4 Flächen für Nebenanlagen

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

§ 14 Abs. 1 BauNVO
Freistehende, bewegliche Müllbehälter sind nur in den dafür vorgesehen Bereichen zulässig. Pro Gebäude ist eine Mülleinhausung zulässig. Sämtliche Mülltonnnen sind in den Müllhäusern zu deponieren.

§ 14 Abs. 2 BauNVO
Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität (z.B. Transformatorenstationen, auch Trafostationen, Umspannstationen genannt), Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5 Flächen für Stellplätze, offene Garagen (Carports), Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB und § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzen Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST) zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen werden den WA-Flächen zugeordnet.

Offene Garagen (Carports) und oberirdische Garagen sind unzulässig.

A.6 Flächen für gemeinschaftliche Müllsammelplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftliche Müllsammelplätze (GM) für Müllbehälter sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen werden den WA-Flächen zugeordnet.

A.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche dient als Richtlinie für die Ausführung und ist nicht verbindlich.

A.7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen dienen entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung

- dem Fußgänger- und Radverkehr
- als öffentliche Parkfläche (Parkplätze).

Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität (E-Ladestationen) sind im Bereich des Parkplatzes zulässig.

A.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf den ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen sind technische Anlagen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Umspannstation/Elektrizität zulässig.

A.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Anlage von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig; alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A.10 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Die Anlage von befestigten Flächen, wie Fußwege sowie das Aufstellen von Stadtmobiliar und Beleuchtung ist in den öffentlichen Grünflächen zulässig.

A.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.11.1 Insektenschonende Beleuchtung

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

A.11.2 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen 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 sowie die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

A.11.3 Zisternen/ Beseitigung des Niederschlagwassers

Unverschmutzte Dachwässer sowie Niederschlagswasser von Hof- und Zugangsflächen sind in Zisternen mit einem gedrosselten Ablauf und einem Speichervolumen von mindestens 25l je m² Dachfläche und befestigter Fläche zurückzuhalten. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 1l/s betragen.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen PKW-Stellplatzflächen und Anliegerstraßenflächen ist vor Ort soweit wie möglich zu versickern, sofern eine mindestens 1 m mächtige, ausreichend durchlässige [10-5≤kf≤10-6] Deckschicht nachgewiesen werden kann.

A.11.4 Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

A.11.5 Vogelschutz

Freistehende Glaswände sind nach dem Stand der Technik aus Vogelschutzgründen zu färben, mattieren oder anderweitig gleichwertig zu strukturieren. Mindestanforderungen nach Schmid, H., W. Doppler et. al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

A.12 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrs-/Tennis-/Sportlärm

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2019 bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-16 – Schallschutz im Hochbau.

Für die geplante Bebauung sind Lärmschutzmaßnahmen an den zur Tennisanlage und zur Stuttgarter Straße orientierten Seiten (Nord, Nordost) erforderlich, wenn dort Wohn- und Aufenthaltsräume untergebracht werden.

An diesen Seiten dürfen in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich nur nicht öffenbare Fenster, geschlossene Fassaden, einschließlich geschlossene Laubengänge errichtet werden. Ferner müssen an den Fassaden in diesem gekennzeichneten Bereich schallgedämmte und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, wenn nicht öffenbare Fenster vorhanden sind (vgl. 10.2 VDI RL 2719). Ab Lärmpegelbereich III (und höher) sind für schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen und in den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ebensolche schallgedämmte und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hier können Räume, die nicht zum Schlafen benutzt werden, auch durch Stoßlüftung belüftet werden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges zu berücksichtigen; vgl. 10.2 VDI Richtlinie 2719.

Ausnahmsweise können abweichend geringere bauliche Anforderungen entsprechend der Feststellung der Tabelle 7 der DIN 4109-01, 2016-07 erfolgen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Bereich nicht mehr im LPB III oder größer liegt und die Immissionsrichtwerte nach der 18. Bim SchV eingehalten werden.

Auf Punkt D.10 der Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Hinweis: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.

A.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzungen - Durchführung und Pflegemaßnahmen

Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderenGehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

A.13.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)

pfg 1 = Extensive Dachbegrünung (flächiges Pflanzgebot)

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 Substratstärke hat dabei min-

destens 10 cm zu betragen, siehe Ziff. B.2.

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.

A.13.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

pfg 2 = Strauchpflanzungen (flächiges Pflanzgebot)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind 50 % der Fläche mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Sträucher sind dabei im Raster 1,5 m auf 1,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen (siehe **Pflanzliste 2** Ziff. A.13.5).

A.13.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3)

Pfg 3 = Staudenpflanzungen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind die Flächen mit Strauden gemäß der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Stauden sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen (siehe **Pflanzliste 3** Ziff. A.13.5).

A.13.4 pfg = Baumpflanzungen (Laubbäume)

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgeeignete Laubbäume der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) mit folgenden Qualitäten zu pflanzen: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. (siehe **Pflanzliste 1** Ziff. A.13.5)

A.13.5 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten zur Artenverwendung für Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sämtliche sonstige Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Pflanzenliste 1: hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, 18 - 20 cm z.B.

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides auch in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

Pflanzenliste 2: Gehölze 2x verpflanzt m. B. z.B.

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselstrauch
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Salix carea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzenliste 3:

botanischer Name	deutscher Name
Achillea	Schafgarbe
Antennaria	Katzenpfötchen
Aster	Aster
Calamintha	Steinquendel
Centranthus	Spornblume
Echinacea	Sonnenhut
Hypericum	Johanniskraut
Hyssopus	Ysop
Lavendula	Lavendel
Oenothera	Nachtkerze
Potentilla	Fingerkraut
Salvia	Salbei
Sedum	Fetthenne
Teucrium	Gamander
Zwiebelpflanzen: Allium, Crocus	Lauch, Crocus

A.14 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A.14.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, siehe **Pflanzliste 1** Ziff. A.13.5).

A.14.2 Pflanzbindung (pfb 1) Sträucher

Die als Pflanzbindung eingetragenen Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

A.15 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 für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB benötigt werden, festgesetzt.

A.16 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme werden Maßnahmen Nr. M-4 und M-29 des Leonberger Ökokontos angerechnet. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

A.16.1 Externer Ausgleich 1 (Renaturierung)

Bei Maßnahme M-29 wurde im Jahr 2012 die Obdachlosenunterkunft beim Höfinger Steinbruch (Flurstück Höfingen 3516) mit einer Grundfläche von 200 qm abgerissen und das ganze Gelände renaturiert. Die renaturierte Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

A.16.2 Externer Ausgleich 2 (Streuobstwiese)

Bei Maßnahme M-4 wurde im Frühjahr 2005 auf einer städtischen Fläche (Gebersheimer Flurstücks Nr. 1441) von 3.000 qm Wiese eine Hochstamm-Obstwiese angelegt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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)

B.1.1 Dachform/ Dachneigung

Entsprechend dem Planeintrag gilt folgende Dachform/Dachneigung:
Dächer sind als Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5°und als flach geneigte Dächer von 5° bis 10° zulässig.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

B.1.2 Gestaltung des obersten Geschosses

Das oberste Geschoss ist als zurückversetzes Staffelgeschoss auszubilden. Die zu überbauende Grundfläche muss weniger als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Das Staffelgeschoss ist an den durch Planeintrag bestimmten Gebäudeseiten (Ostseite) über die gesamte Länge um mindestens 2,50 m von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzuversetzen (siehe Ziff. A.2.1).

B.2 Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdachflächen (Flachdächer und flach geneigte Dächer) sind auf mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (siehe dazu auch planungsrechtliche Festsetzungen unter Ziff. A.13.1).

B.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig.

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, freistehene Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Videowände und -tafeln
- Skybeamer
- Projektionen aller Art

B.4 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, Kies sind unzulässig.

B.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und auf drei Seiten einzugrünen.

B.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen (z. B. Gartenmauern und Gartenzäune) dürfen nicht höher als 1,5 m sein.

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

B.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig.

B.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Ab 40 m² Wohnfläche sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen und herzustellen. Für Wohnungen kleiner als 40 m² Wohnfläche sind 1 Stellplatz/Wohneinheit nachzuweisen und herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzen Zahlenwerte ergeben, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

B.9 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 Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

C.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG "Siedlungsreste der Jungsteinzeit". Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

D. HINWEISE

D.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.

D.2 Leitung der Bodenseewasserversorgung

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine dinglich gesicherte Leitung der Bodenseewasserversorgung (BWV). Diese liegt innerhalb der öffentlichen Flächen. Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um die AL Leonberg. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen untersagt, die die Sicherheit der Anlagen beeinträchtigen können und das Leitungsrecht – im Besonderen den uneingeschränkten Zugang – einschränken. Innerhalb des Schutzstreifens (von insgesamt 6 m breite: 3m links und rechts der Achse) ist u. a. nicht gestattet:

a. Die Errichtung von Bauwerken (z.B. Carports, hereinragende Balkone, Dächer u. ä.);
b. Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz. Davon ausgenommen sind Sträucher, Buschobst u. ä.;
c. Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.);
d. Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern;
e. Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät;
f. Die Freilegung von BWV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger (Zweckverband Bodensee- Wasserversorgung Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart. (Tel. 0711/973-0) rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme (Freigabe) vorzulegen:

g. Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV.
h. Geplante Geländeveränderungen wie z.B. Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.
i. Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen wie bspw. Wasser, Abwasser, Strom usw. (siehe auch Sicherheitsmerkblatt - Seite 2, Pkt. 4.2)
j. Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Beeinflussungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).

D.3 Kampfmittel

Auszug aus den Ergebnissen der Luftbildauswertung *(siehe [3] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Zwischen Obere Burghalde und Stuttgarter Straße, NB Kita, Leonberg, Dr. K. Hinkelbein, Uhuweg 22, 70794 Filderstadt, 24. Januar 2018)*

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 dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Die vorliegende Luftbildauswertung basiert auf der Interpretation einer repräsentativen Auswahl der im Kapitel „Verwendete Luftbilder“ des Kampfmittelgutachtens genannten Bilder. Daher beziehen sich die gemachten Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der ausgewerteten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

D.4 Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – abzustimmen.
Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang auch alternative Möglichkeiten der zeitgemäßen Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft erarbeitet werden können. Einen guten Überblick bietet der „Leitfaden naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Umweltministeriums. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, welches von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächer stammt, grundsätzlich erlaubnis- und behandlungsbedürftig (z.B. DIBt-zugelassene Filterelemente, Analyse des Filtersubstrats in min. 10-jährigem Rhythmus und gegebenenfalls Austausch).
Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt (Unter-/Umspülung).

D.5 Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne der BBodSchV vor. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten ergeben, so sind die bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Böblingen, Bodenschutz, zu informieren.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung, Verwertung sowie Rekultivierungen die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ in aktueller Ausgabe zu beachten. Die DIN können im Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – nach Absprache eingesehen werden. Humoser Oberboden ist vor Baubeginn mittels Kettenbagger abzutragen, in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzubringen.

Für die Rekultivierung der Parkplätze sind Bodenfremdstoffe und ggf. vorhandene Bodenverdichtungen im Unterboden vollständig zu entfernen. Zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen ist unbelastetes kulturfähiges Unterbodenmaterial und als oberste Schicht max. 0,5 m humoser Oberboden ohne Verdichtung vorzusehen.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich von Grünflächen sind durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten (oder Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern) zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Im Zuge der archäologischen Untersuchungen wurden an der Böschung zwischen oberem und unterem Geländeteil geringmächtige künstliche Auffüllungen z. T. mit Fremdstoffen (Ziegelsteine, Flaschen, Metallteile etc.) angetroffen, die mit den Schürfgruben durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer nicht erfasst waren. Diese Auffüllungen (ca. 50-100 t) sind im Zuge des Bauaushubes von offensichtlich unbelasteten Böden abzutrennen, seitlich zu lagern und anhand einer Mischbeprobung abfallrechtlich einzustufen.

D.6 Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren sind beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollen sich Oberflächenbefestigungen auf ein Mindestmaß beschränken. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens sind keine Versickerungseinrichtungen (z.B. Versickerungsmulden) zulässig.

D.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper), sowie im südwestlichen Randbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die Gesteine der Grabfeld-Formation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen der anfallenden Oberflächenwässer (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.

D.8 Hydrogeologie

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Schluffe und Tone (<10E-4 m/s) auf der Aushubsohle wird gemäß DIN 18 533 prinzipiell der Lastfall aufstauendes Sickerwasser und damit eine Abdichtung gegen drückendes Wasser gemäß Wassereinwirkungsklasse W2.1E erforderlich. *(Siehe Geotechnischer Bericht BV „KiTa Nord“ in Leonberg, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer; August 2018)*

D.9 Artenschutz/CEF-Maßnahmen

Es darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützen 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. 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 Ende Februar durchgeführt werden, sollten Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Vor Rodungsbeginn sind die unbelaubten Bäume und Gehölze auf mehrjährig nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen und vor allem mögliche Überwinterungsstätten für Fledermäuse - Baumhöhlen in älteren Bäumen, die bisher, allerdings im belaubten Zustand, nicht gefunden wurden - auf Eignung und Besatz zu untersuchen. Ggfs. müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden: Sicherung überwinternder Fledermäuse, Ersatz von mehrjährig nutzbaren Niststätten (Nistkästen) bzw. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Fledermauskästen) als CEF-Maßnahmen. Für den Verlust potenzieller Niststätten und Quartiere sind entsprechend dem Umfang an Höhlenbäumen durch die vorgesehenen Eingriffe als CEF-Maßnahmen Ersatznistkästen und Fledermaushöhlen bzw. -bretter aufzuhängen. Je entfallenen Baum über 25 cm Durchmesser muss eine Fledermaushöhle angebracht werden. Die Aufhängung muss im Vorfeld der Rodungen, also im Herbst bis Früh-Winter erfolgen, die Fledermauskösten müssen langfristig unterhalten werden.

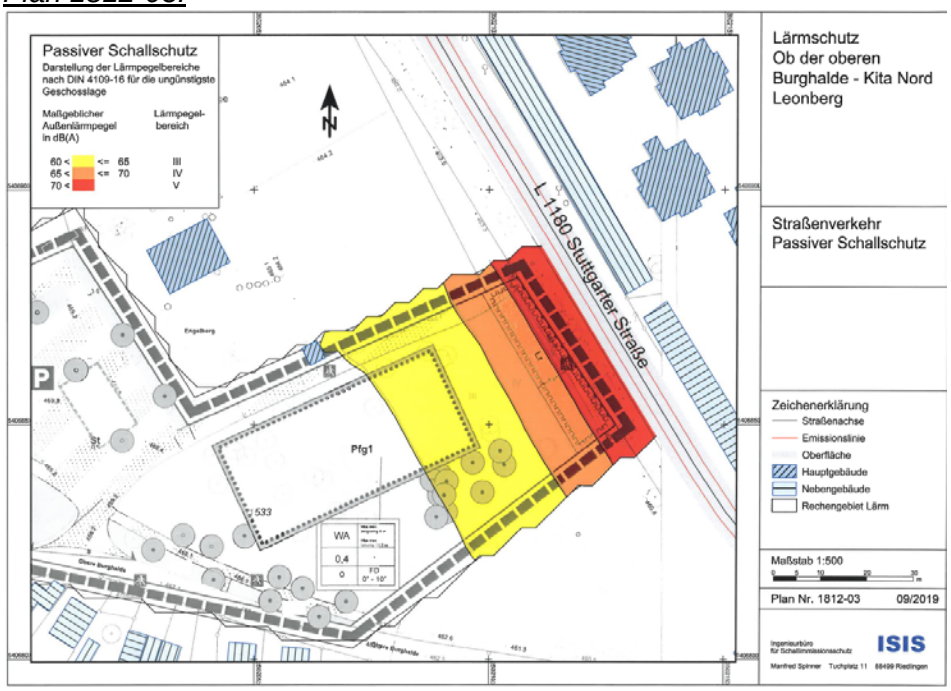
D.10 Lärmschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) des jeweiligen Außenbauteils nach Tabelle 7, DIN 4109-16 zu erfüllen und nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm):

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

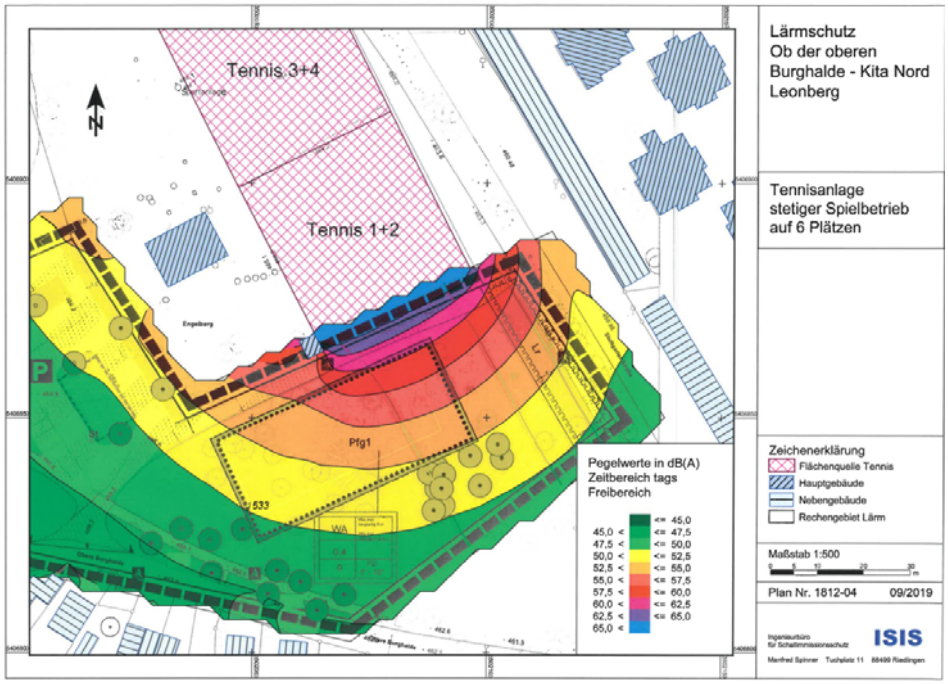
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche der Pläne 1812-03, 1812-04 und Plan 1812-05.

Plan 1812-03:



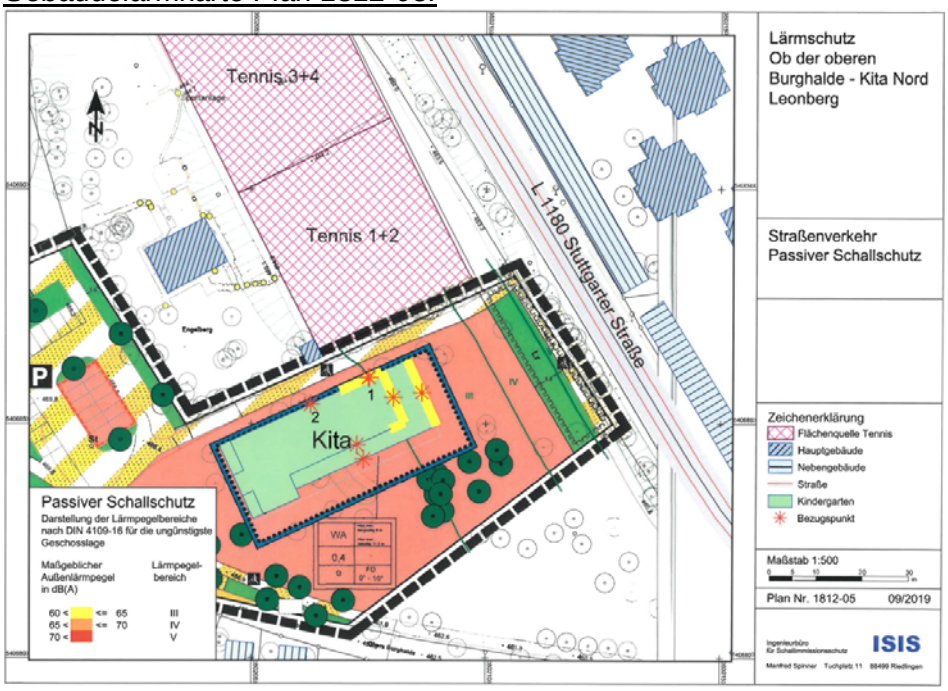
Darstellung Lärmpegelbereiche Plan Nr. 1812-03 aus Lärmschutz Bebauungsplan Ob der oberen Burghalde – Kita Nord Leonberg, Schlussbericht, „Schalltechnische Untersuchung“, Dipl.-Ing- (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, September 2019.

Plan 1812-04:



Darstellung Lärmschutz Tennisanlage Plan Nr. 1812-04 aus Lärmschutz Bebauungsplan Ob der oberen Burghalde – Kita Nord Leonberg, Schlussbericht, „Schalltechnische Untersuchung“, Dipl.-Ing- (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, September 2019.

Gebäudelärmkarte Plan 1812-05:



Darstellung Gebäudelärmkarte Plan Nr. 1812-05 aus Lärmschutz Bebauungsplan Ob der oberen Burghalde – Kita Nord Leonberg, Schlussbericht, „Schalltechnische Untersuchung“, Dipl.-Ing- (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, September 2019.

D.11 Fachgutachten

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

[1] Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse „Leonberg Obere Burghalde, geplante Kita“, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, September 2017

[2] Erfassung der Zauneidechse im Bereich der geplanten Kita Obere Burghalde in Leonberg, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, September 2018

[3] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Zwischen Obere Burghalde und Stuttgarter Straße, NB Kita, Leonberg, Dr. K. Hinkelbein, Uhuweg 22, 70794 Filderstadt, 24. Januar 2018

[4] Lärmschutz Bebauungsplan Ob der oberen Burghalde – Kita Nord Leonberg, Schlussbericht, *Dipl.-Ing- (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, September 2019* + Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz vom 13.09.2019 *Dipl.-Ing- (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, September 2019*

[5] Geotechnischer Bericht BV „KiTa Nord“ in Leonberg, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Heimerdinger Straße 24, 71229 Leonberg, August 2018

[6] Ergänzungsnotiz zur Versickerungsfähigkeit zum Gutachten „BV KiTa Nord“ in Leonberg vom 08.08.2018, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Heimerdinger Straße 24, 71229 Leonberg, August 2018

[7] Pullwitt, Baumfällung „Gebiet Ob der Oberen Burghalde KiTa – Nord“, Stadt Leonberg, 01.06. 2017 + 21.11.2018

[8] B. Sauer, Stabsstelle Mobilität, Verkehrsgutachten für den Neubau einer Kindertageseinrichtung „Kita Nord“ in Kombination mit fünf Wohneinheiten Obere Burghalde in Leonberg, Stadt Leonberg, 08.09.2019

D.12 Zugrunde liegende Vorschriften, Einsichtnahme

Auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften (insbesondere DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2: 2016-07), VDI Richtlinie 2719 und sonstige außerstaatliche Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg bereitgehalten. Auskunft erhalten Sie im Stadtplanungsamt.

i. A. SGL, Stadtplanungsamt, Leonberg

Der Bebauungsplan „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.09-5 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplans) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den...17.12.2020...

Martin Georg Cohn
Oberbürgermeister