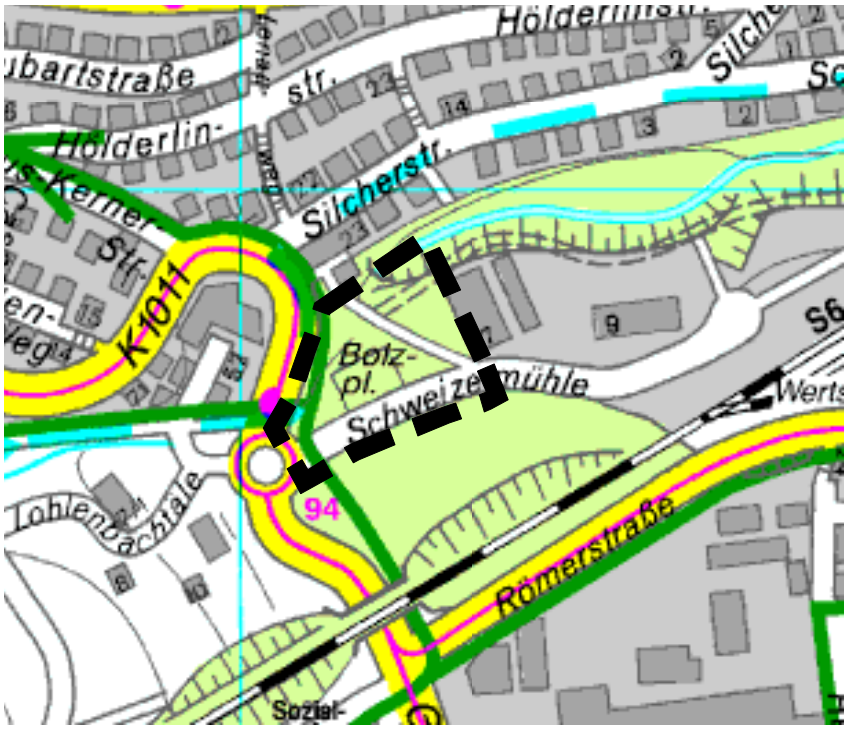
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans)
Stand 31.07.2020

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften

C. Nachrichtliche Übernahmen

D. Hinweise

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 01.01-2/2, in Leonberg

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 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1-9 BauNV0)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage (HbA max.) gemäß Planeinschrieb.

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:
- Brüstungen und Geländer bis 1,10 m
- Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,5m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens

1m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind.
- Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,0m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,0m überschreiten. Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

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

A.2.3 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (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.

Die zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag darf durch die im Plangebiet zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

A.2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Sie werden in Form einer maximalen Geschossigkeit gemäß Planeintrag festgesetzt.

A.2.5 Flächen für Stellplätze, offene Garagen (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt) zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Offene Garagen (Carports) und oberirdische Garagen sind im Plangebiet unzulässig.

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.

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung bestimmt.

A.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht verbindlich. Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planeinschrieb die Zweckbestimmung als Fußweg bzw. Fuß- u. Radweg festgesetzt.

A.5 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung der Öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß Planeinschrieb. Die Anlage von Fußwegen sowie das Aufstellen von Stadtmobiliar und Beleuchtung ist in den öffentlichen Grünflächen zulässig.

Öffentliche Grünfläche 1 (öGr1) – Uferbegleitgrün
Öffentliche Grünfläche gemäß Planeinschrieb mit Zweckbestimmung Uferbereich (siehe auch A.9.1 Pflanzbindung).

Öffentliche Grünfläche 2 (öGr2) – Spielwiese
Öffentliche Grünfläche gemäß Planeinschrieb mit Zweckbestimmung Spielwiese. Multifunktional nutzbare Wiesenfläche für Kinder .

private Grünfläche (pGr) – LBO Spielplatz
Private Grünfläche gemäß Planeinschrieb mit Zweckbestimmung LBO Spielplatz. Spielfläche für Kleinkinder mit entsprechender Ausstattung.

A.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Insektenschonende Beleuchtung

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

A.6.2 Wasserdurchlässige Beläge

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege in wasserdurchlässiger Befestigung anzulegen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster).

A.6.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

(siehe auch Punkt D.6)

Zeitraumraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten (Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln)
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. 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.

Vermeidungsmaßnahme – Anbringen von Nisthilfen
Für den Verlust potenzieller Niststätten vor allem von möglicherweise vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste sowie für Quartiere von Fledermäusen durch die notwendige Fällung von insgesamt 13 - Laubbäumen sind vorsorglich und vorgezogen bis Ende Februar im Rodungsjahr je vier Ersatznistkästen und vier Fledermaushöhlen am umgebenden Baumbestand aufzuhängen.

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 August 2018 und aktualisiert Januar 2020 wird verwiesen (siehe auch D. 10).

Ausgleichsmaßnahme – Pflanzung von Einzelbäumen
Als Ausgleich für die teilweise Rodung von Einzelgehölzen sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insgesamt 9 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen, insgesamt 6 standortgerechte und stadtklimataugliche Hochstämme (Pflanzqualität: Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20) gemäß Pflanzliste 1 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, siehe **Pflanzliste 1** Punkt D. 8
Abweichungen vom durch Planeinschrieb festgesetzten Standort sind zulässig soweit die Anzahl beibehalten wird.
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.6.4 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 m² 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.

A.6.5 Zisternen/Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszonen, Umschlagflächen und dergleichen ist grundsätzlich in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Ansonsten ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Glems abzuleiten. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 12 l/s betragen.

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

A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es sind folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die im Plan eingetragenen Bereiche festgesetzt:

Für den mit Gr/Fr/Lr dargestellten Bereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg und der Versorgungsträger festgesetzt. Das Recht dürfen auf Dritte übertragen werden.

A.8 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.8.1 Lärmschutz gegen Straßen- und Schienenverkehr (L1)

Innerhalb des in der Planzeichnung mit L 1 gekennzeichneten Bereichs (Baufenster) sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenlärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.
In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs mit Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts innerhalb des Plangebiets, sind innerhalb des in der Planzeichnung mit L 1 gekennzeichneten Bereichs (Baufenster) bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen 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.

Hinweis zu A.8.1
Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Dezember 2019 wird verwiesen (siehe auch D. 9 Und D. 10).

A.8.2 Lärmschutz gegen Gewerbelärm (L2)

Innerhalb des in der Planzeichnung mit L 2 gekennzeichneten Bereichs (Baufenster) sind zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbelärm des östlich angrenzenden Gewerbegebietes bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 öffenbare Fenster und Fenstertüren nur an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln an der Fassade von maximal 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zulässig. Alternativ sind bauliche Abschirmungen von öffenbaren Fenstern und Fenstertüren über vorgesetzte Glaselemente, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Balkone/Loggien, geschlossene Laubengänge oder vergleichbare Maßnahmen möglich, wenn die Immissionspegel nach TA Lärm an schutzbedürftigen Räumen um mindestens 5 dB gesenkt werden.

Hinweis zu A. 8.2
Eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 in den konfliktfreien Bereich wird empfohlen.
Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GN Bauphysik vom 14. Februar 2020 wird verwiesen (siehe auch D. 9 Und D. 10).

Hinweis zu A.8
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.

A.9 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.9.1 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): Uferbegleitgrün (flächige Pflanzbindung)
Die im Bereich der Pflanzbindung vorhanden Sträucher und Gehölzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, siehe **Pflanzliste 2** Punkt D. 8.

A.9.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (Pfg1): 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 durchwurzelbare

Substratstärke hat dabei mindestens 12 cm zu betragen.

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.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit wie nachfolgend beschrieben erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereichen zulässig.

A.11 Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für die teilweise Rodung von Einzelgehölzen sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insgesamt 9 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Außerhalb des Plangebiets sind auf dem stadteigenen Flurstück 1533 insgesamt 3 standortgerechte und stadtklimataugliche Hochstämme (Pflanzqualität: Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20) 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, siehe **Pflanzliste 1** Punkt D. 8

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.

.

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 4° zulässig.

B.2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Zuwegungen, Wegeflächen, Zufahrten, Terrassenflächen und Kinderspielflächen zu begrünen und gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

B.3 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.

B.4 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.5 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 Grundstücksflächen 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.

Mit hochstehendem Grundwasser ist zu rechnen.

C.2 Gewässerrandstreifen

Die Bestimmungen für Gewässerrandstreifen sind zu beachten (vgl. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)).

C.3 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsfläche HQ 100 entsprechend Eintrag in der Planzeichnung (Kartenstand 27.11.2019).

Die Bestimmungen für Überschwemmungsgebiete und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind zu beachten (vgl. §§ 78 bis 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg).

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

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

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 abzuschieben und in profilierten, geglätteten Mieten (max. Hohe 2 m) bis zur Wiederverwertung zu lagern. Im Bereich künftiger Grün- und Spielflächen sind ca. 0,35 bis 0,5 m kulturfähiges Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält, einschließlich der obersten Schicht aus humosem Oberboden locker einzubauen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen.

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

D.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Dieser wird von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Lokal sind Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung) vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, vorhanden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grund-wasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

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 Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Baumaßnahme mit Tiefbauarbeiten, ggf. Verfüllung von Geländevertiefungen sowie die Bau- und Gründungsarbeiten sind grundbautechnisch sowie abfall- und bodenschutzrechtlich zu überwachen und entsprechend dem Baufortschritt abzunehmen. Die im Zuge der Erdarbeiten anfallenden Überschussmassen sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Für den Einbau der Trag-/Frostschutzschicht sind ausschließlich tragfähige baugrundtechnisch (rollige, kornstabile, abriebfeste, nicht quellfähige und frostsichere Materialien) als auch aus hygienischer Sicht (komplette VwV Boden / LAGA – Analytik) geprüfte Materialien mit aktuellen Prüfzeugnissen einzusetzen.

D.5 Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich des Altstandortes „AS und MN Schweizermühle“ und der Altablagerung „AA Am Bahnhof“. Beide (sich überlagernde) Flächen sind mit Handlungsbedarf „B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz“ bewertet, d. h. es ist keine Gefährdung der Schutzgüter zu erwarten. Aufgrund der früheren Müllablagerung auf dem Grundstück und der früheren gewerblichen Nutzungen sind allerdings entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Bei Eingriffen in den Untergrund (Baugrubenaushub, Fundamentaushub, etc.) ist daher mit Verunreinigungen zu rechnen, welche entsorgungsbedingte Mehraufwendungen zur Folge haben. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten.

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 Regelwer-

ke werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg bereit gehalten. Auskunft erhalten Sie im Stadtplanungsamt.

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 Pflanzenlisten

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

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

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

Pflanzenliste 2, landschaftliche Sträucher, z.B.:

botanischer Name	**deutscher Name**
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

D.9 Lärmschutz

Straßen – und Schienenverkehr

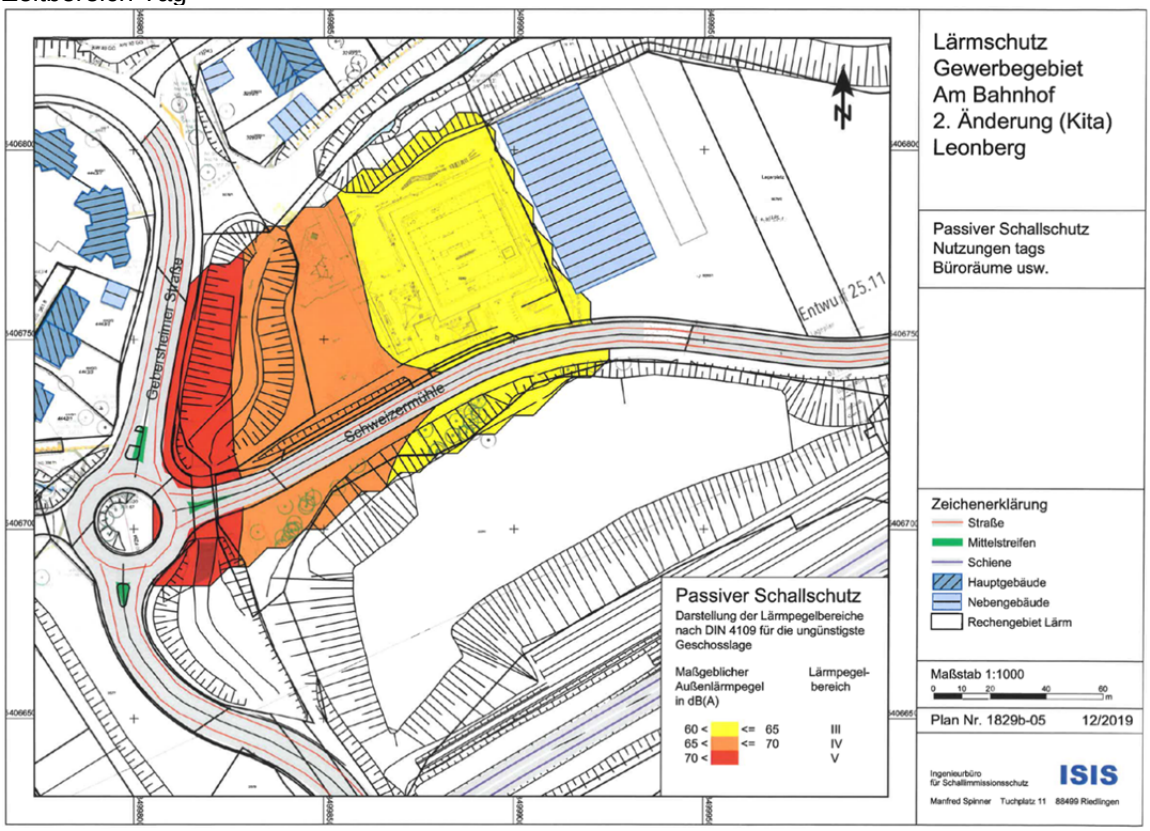
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplans 1829b-05 für Nutzungen im Zeitbereich tags und des Isophonenplans 1829b-06 für Nutzungen im Zeitbereich nachts (Schlafräume)
Die Schallpegelbereiche sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w, ges}$.) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

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

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.
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.

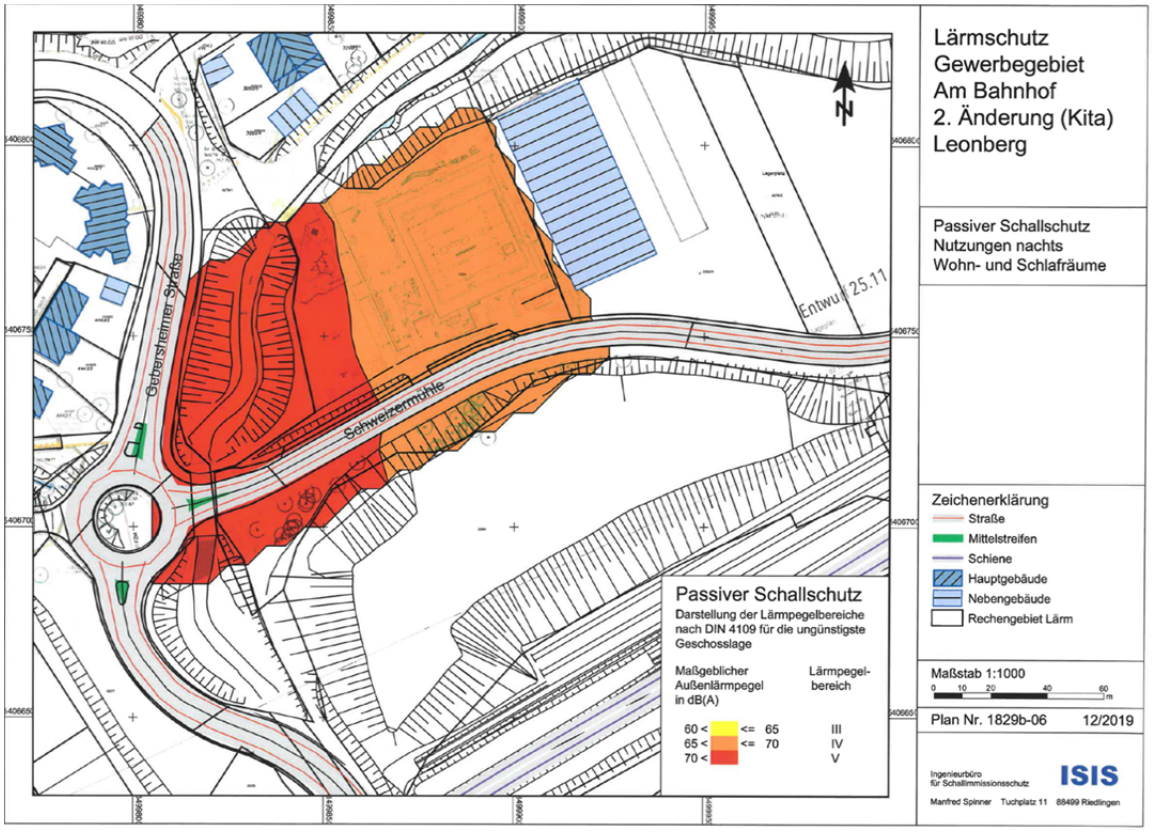
Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Dezember 2019 wird verwiesen (siehe auch D. 10).

Zeitbereich Tag



Darstellung Lärmpegelbereiche Plan Nr. 1829b-05 aus **Lärmschutz** Leonberg, Schalltechnische Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Banhof – 2. Änderung“ in Leonberg, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2019*

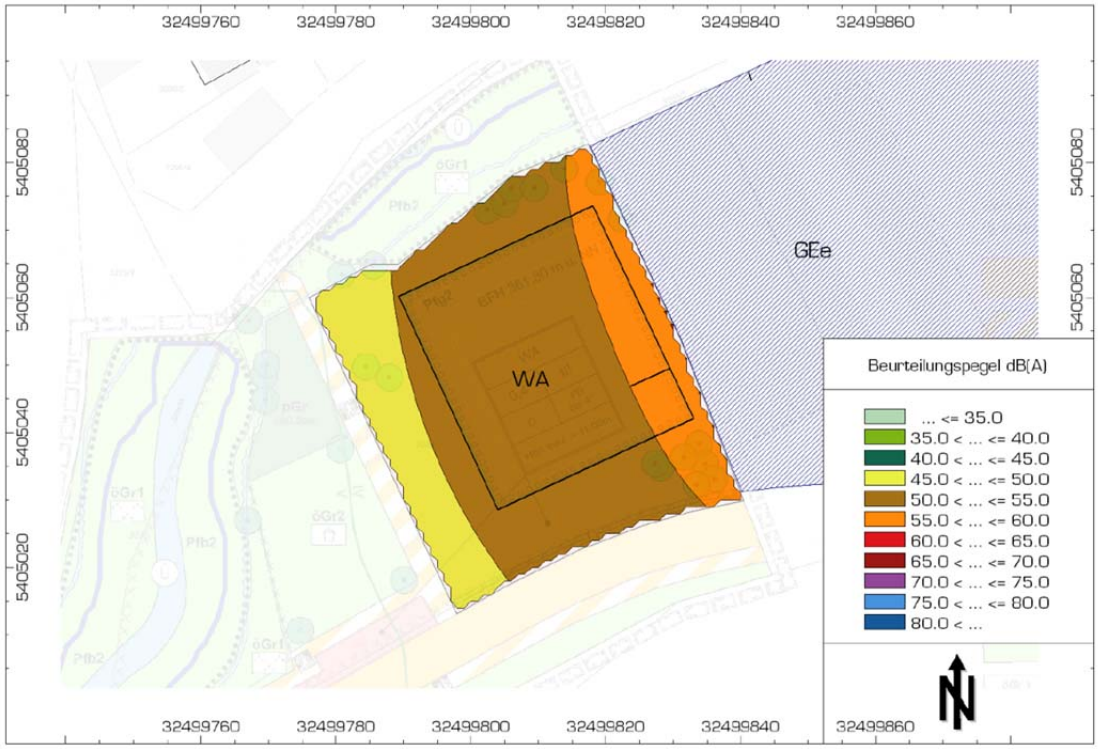
Zeitbereich Nacht



Darstellung Lärmpegelbereiche Plan Nr. 1829b-06 aus **Lärmschutz** Leonberg, Schalltechnische Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Banhof – 2. Änderung“ in Leonberg, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2019*

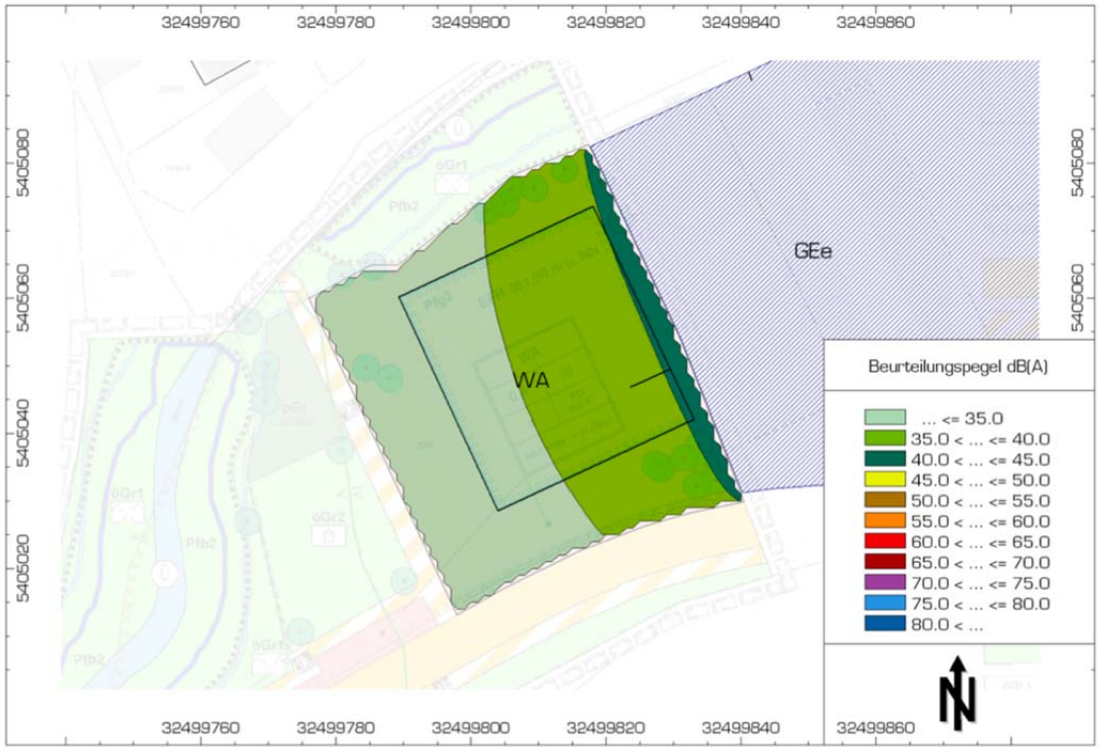
Gewerbelärm

Zeitbereich Tag



Darstellung Beurteilungspegel Tageszeitraum - 2,0 m über Grund aus **Lärmschutz** Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita) Leonberg, Untersuchung zu Einwirkungen aus dem bestehenden, eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), auf das im Bebauungsplan festgesetzte geplante allgemeine Wohngebiet (WA), *GN Bauphysik, Stuttgart, 14.02.2020*

Zeitbereich Nacht



Darstellung Beurteilungspegel Nachtzeitraum - 2,0 m über Grund aus **Lärmschutz** Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita) Leonberg, Untersuchung zu Einwirkungen aus dem bestehenden, eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), auf das im Bebauungsplan festgesetzte geplante allgemeine Wohngebiet (WA), *GN Bauphysik, Stuttgart, 14.02.2020*

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GN Bauphysik vom 14. Februar 2020 wird verwiesen (siehe auch D. 10).

D.10 Anlagen

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

- **Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung**
  Projekt Neubau „Kindertageseinrichtung West“ in Leonberg, *AS Reutemann GmbH, Friedrich – König- Str. 3-5, Mannheim, 15.08.2018*

- **Stellungnahme Landratsamt Böblingen** –Bauen und Umwelt - zum Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung Projekt Neubau „Kindertageseinrichtung West“ in Leonberg, AS Reutemann GmbH, vom 20.02.2020

- **Lärmschutz** Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita) Leonberg, Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung
  ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2019
- **Ergänzende Stellungnahme Lärmschutz „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita), Leonberg**
  ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 16.07.2020

- **Lärmschutz** Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita) Leonberg, Untersuchung zu Einwirkungen aus einem bestehenden, eingeschränkten Gewerbegebietes

GEe, auf ein geplantes allgemeines Wohngebiet WA
GN Bauphysik, Stuttgart, 14.02.2020

- **Luftschadstoffbetrachtungen** – Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ in Leonberg, *Ingenieurbüro Lohmeyer, September 2018*

- **Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse,**
Leonberg, Schweizermühle, Gebersheimer Straße, geplante Kindertagesstätte *Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, August 2018 aktualisiert Januar 2020*

- **Baumbewertung Gebiet Kita-West, Schweizermühle***, Pullwitt***,** *Leonberg, 19.02.2018*

- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**
Schweizermühle, NB Kita Leonberg – Gartenstadt *R. Hinkelbein, Filderstadt, 09.03.2018*

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

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Leonberg
Stuttgart, den 31.07.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)
R. Schneider / A. Janecky

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 01.01-2/2 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplans) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den 30.06.2021

Martin Georg Cohn
Oberbürgermeister