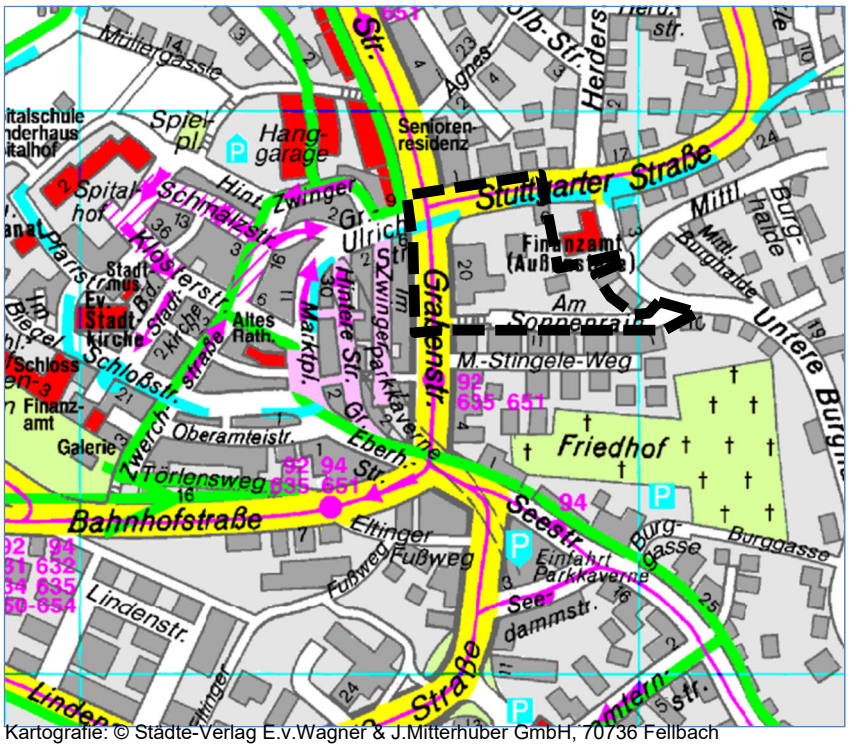
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans)
Stand 11.04.2022

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften

C. Nachrichtliche Übernahmen

D. Hinweise

Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich 02.09-7, 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 (WA)

(§ 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:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1-9 BauNV0)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

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 Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage (HbA max.), jeweils als Höchstmaß, 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 1,20 m,
- technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,50 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind,
- technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Anlagen zur Energieerzeugung dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,50 m 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 (GRZ)

(§ 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.

<u>Für das Gebiet WA gilt</u>
Die zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag darf durch die im Plangebiet zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

<u>Für das MI gilt</u>
Die zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag darf durch die im Plangebiet zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

A.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt

A.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der Abstandsflächen entlang den mit TA gekennzeichneten Baugrenzen auf 0,2 der Wandhöhe verkürzt.

A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.4.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offen Bauweise (o) entsprechend Planeinschrieb
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Abweichende Bauweise (a) entsprechend Planeinschrieb
Es darf auf eine (geplante) westliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Wird nicht auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut sind die gemäß Ziffer A 3. und B 8. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen einzuhalten.

A.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung bestimmt.

Die Baugrenze darf pro Baufenster auf einer Länge von insgesamt maximal 25% ihrer Gesamtlänge mit den nachfolgenden aufgeführten baulichen Anlagen überschritten werden.

- Ebenerdige Terrassen auf einer Länge von maximal 5,50 m und einer Tiefe von maximal 2,50 m.
- Balkone und Loggien pro Balkon/ Loggia auf einer Länge von maximal 5,50 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m.

Die unterirdische Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenräume, wie Keller-, Abstell-, WC-, Technikräume sowie Tiefgaragen, ist zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm sowie eine Begrünung gewährleistet ist. Eine Erdüberdeckung und Begrünung kann entfallen, wenn die darüberliegenden Flächen für Nutzungen, wie Zufahrten, Wege, Spielflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden. (siehe auch A 7.1)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14, 19 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.5.1 Offene Garagen (Carports), Garagen und Stellplätze

Offene Garagen (Carports) und geschlossene oberirdische Garagen sind unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig

A.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5.3 Nebenanlagen

Anlagen zur Kleintierhaltung und Nebengebäude sind unzulässig.

A.6 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 verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußweg festgesetzt.

A.6.1 Zu- und Abfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen mit Zu- und Abfahrtsverboten sind keine Grundstückszufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.

A.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1 Bepflanzung der Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Pflanzsubstrat zu überdecken. Auf maximal 20% der Fläche ist im Bereich von Tiefgaragenrampen sowie auf Grund der örtlichen topografischen Verhältnisse auch eine geringere Überdeckung mit Pflanzsubstrat zulässig.

A.7.2 Insektenschonende Beleuchtung

Die Beleuchtung des Außenbereichs und von Werbeanlagen (siehe auch B. 2) ist insektenschonend unter Verwendung von LED-Leuchtmitteln oder gleichwertigen insektenschonenden Leuchtmitteln mit senkrecht nach unten gerichteter Lichtabstrahlung auszuführen.

A.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

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

A.7.4 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind ab dem 1. Obergeschoss in der Ansicht bei ungegliederten Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen wie z.B. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15%, Verwendung von Glasbausteinen, transluzente, mattierte, eingefärbte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, feste vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankgitterbegrünungen oder Netze) zu ergreifen.

A.8 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten, in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind wie folgt zu belasten:

Für den mit Gr/Fr dargestellten Bereich wird ein Geh-, Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 165/8 festgesetzt. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

A.9 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen, bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz gegen Straßenverkehr

L1

Lärmschutzmaßnahme 1 - nicht öffenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (Beurteilungspegel nachts von 60 dB(A) und größer)

In den in der Planzeichnung mit L1 gekennzeichneten Bereichen mit einem durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel von nachts 60 dB(A) und größer, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen für eine Wohnnutzung (einschließlich Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume, Kinderzimmer) nur mit nicht öffenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z.B. verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Maßnahmen) zum Schutz vor gesundheitsgefährdendem Straßenlärm errichtet werden.

Ausnahmsweise sind abweichend hiervon öffenbare Fenster zulässig, wenn der Nachweis über geringeren erforderlichen Schallschutz erbracht wird, das heißt Beurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) nachts nachgewiesen werden.

L2

Lärmschutzmaßnahme 2 - nicht öffenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (Beurteilungspegel tags von 70 dB(A) und größer)

In dem in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichneten Bereich mit einem durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel von tags 70 dB(A) und größer, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen (Räumen für eine Wohnnutzung einschließlich Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume, Kinderzimmer sowie Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume u.ä. Arbeitsräume) nur mit nicht öffenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z.B. verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Maßnahmen) zum Schutz vor gesundheitsgefährdendem Straßenlärm errichtet werden.

Ausnahmsweise sind abweichend hiervon öffenbare Fenster zulässig, wenn der Nachweis über geringeren erforderlichen Schallschutz erbracht wird, das heißt Beurteilungspegel von kleiner 70 dB(A) nachts nachgewiesen werden.

L3

Lärmschutzmaßnahme 3 - Schutz der Freibereiche (Beurteilungspegel tags von 70 dB(A) und größer)

In dem in der Planzeichnung mit L3 gekennzeichneten Bereich mit einem durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel von tags 70 dB(A) und größer sind bei Terrassen, Balkonen und Laubengängen mit Überschreitung eines Beurteilungspegels von 70 dB (A) tags geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Freibereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn Beurteilungspegel von kleiner 70 dB(A) tags nachgewiesen werden.

L4

Lärmschutzmaßnahme 4 - fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gebiete WA und MI sind an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) nachts gemäß VDI-Richtlinie 2719 bei Schlafräumen (einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis:

Siehe auch Hinweise zum Lärmschutz unter Punkt D. 8.

Auf die Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Gebietes Stuttgarter Straße/ Grabenstraße, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2021, Ergänzung 26.August 2021 wird verwiesen.

A.10 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. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

A.10.1 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. 11.

A.10.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Extensive Dachbegrünung (flächiges Pflanzgebot)
Innerhalb der mit PFG 1 festgesetzten Bereichen sind bei Flachdächern (0 bis 4°) der obersten Geschosse insgesamt mindestens 75 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke hat dabei mindestens 15 cm zu betragen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Extensive Dachbegrünung (flächiges Pflanzgebot)
Innerhalb der mit PFG 2 festgesetzten Bereichen sind bei Flachdächern (0 bis 4°) der obersten Geschosse insgesamt mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke hat dabei mindestens 15 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.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen
Am festgesetzten Standort ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste 1**,** Punkt D. 11.).
Der im Planteil festgesetzte Standort kann bis maximal 2,0 m verschoben werden.

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Pflanzung von klein-/mittelkronigen Einzelbäumen
An den festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Pflanzliste 2, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste 2**,** Punkt D. 11.).
Die im Planteil festgesetzten Standorte können bis maximal 2,0 m verschoben werden.

Pflanzgebot 5 (PFG 5): Begrünung der Baugrundstücke
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Erschließungsflächen, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Aufenthaltsbereichen und Nebenanlagen in Form von Rasenflächen und/ oder Strauchpflanzungen zu begrünen (siehe Pflanzliste 3**,** Punkt D. 11.).
Der Anteil der begrünten Fläche muss mindestens 15% betragen.

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 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,
- bewegliche Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung mit Ausnahme von Monitoren im Bereich der Gebäudezugänge,
- Werbeanlagen auf den Dachflächen.

<u>Für das MI gilt zusätzlich:</u>
Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen und Fahnen zulässig. Die Höhe von Stelen/ Pylone ist auf 4,00 m und die Höhe eines Fahnenmasts ist auf 6,00 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen/ Pylone ist auf drei Stelen und drei Pylone und die Anzahl der Fahnenmaste auf sechs Fahnenmasten, bezogen auf das gesamte MI, begrenzt.

<u>Für das Gebiet WA gilt zusätzlich:</u>
Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

B.3 Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern zur Geländesicherung sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

B.4 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Metallzäune ohne Eingrünung sind unzulässig.

B.5 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.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

B.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

B.8 Tiefe der Abstandsfläche

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der Abstandsflächen entlang den mit TA gekennzeichneten Baugrenzen auf 0,2 der Wandhöhe verkürzt.

B.9 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung (notwendige Kfz-Stellplätze) für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Entstehen in der Summe Bruchzahlen wird auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

B.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

Die spezifische Drosselabflussspende (qDr,R,u) aus dem Baugebiet heraus darf maximal 12,0 l/(s x ha) im Anschluss an die öffentliche Straßenentwässerungsanlage in der Stuttgarter Straße/ Grabenstraße betragen.

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

B.11 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 liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart Berg. Die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten. Entsprechend § 3 der o. g. Rechtsverordnung sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Zustand des Grundwassers gefährden könnten.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist Versickern von Niederschlagswasser nur breitflächig über die belebte Bodenschicht zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss mindestens 1 m betragen.

Dachwasser das von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, darf nur versickert werden, wenn eine zusätzliche Beschichtung eine mögliche Mobilisierung von Schwermetallen unterbindet.

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenflächen im Baugebiet zu minimieren. Der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers sollte innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Im Rahmen der Vorerkundung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Vees und Partner, vom 25.03.2019 zur Neubebauung am Standort der Kreissparkasse wurde der Grundwasserspiegel ca. 4,87 m unter Gelände angetroffen. Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser durch das geplante Baugebiet beurteilen zu können, sollten die Grundwassersituation (z. B. Grundwasserstände, -fließrichtung, Flurabstände, Mächtigkeit der Decklagen) und die Auswirkungen (z. B. Grundwasseranstieg, -umleitung) der vorgesehenen Bebauung beschrieben werden. Es wird daher empfohlen bauwerksbezogene hydrogeologische Erkundungen (auch hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) durchzuführen.

Bauliche Anlagen unterhalb eines festzulegenden Bemessungswasserspiegels sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig.

Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Schürfungen, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn diese tiefer als 10 m sind, Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden), zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

Die Planungen umfassen Teile der archäologischen Prüffallfläche "Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Leonberg mit Vorstadtbereichen".

Archäologische Funde und Befunde, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, sind innerhalb der ausgewiesenen Areale grundsätzliche nicht auszuschließen bzw. zu erwarten. Auf Grund der in den hier betroffenen Arealen bereits erfolgten Überprägung durch jüngere Baumaßnahmen können grundsätzliche Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege jedoch zurückgestellt werden.

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 Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 Verwertung von Bodenaushub und die DIN 18915:2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten, z. B. für die Verfüllung von Steinbrüchen oder für den Einbau in technischen Erdbauwerken. Eine besondere Verwertungseignung ist nicht zu erwarten. Humoser Oberboden ist bei trockenen Bodenverhältnissen in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und bis zur Verwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung zu lagern. Zum Schutz vor Vernässung sollten die Mieten umgehend mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten begrünt werden. Unbelasteter Oberboden ist z.B. auf künftigen Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung verdichtungsfrei wieder aufzubringen. 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 Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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 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. 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.

Aus dem vorliegenden geotechnischen Bericht des Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen vom 17.09.2021:

Im Baufeld ist mit folgender Baugrundschichtung zu rechnen: Unter geringmächtigen Auffüllungen folgt eventuell noch eine dünne Schicht Fließerde (= Ton), die den ebenfalls zu Ton zersetzten Schichten des Gipskeupers aufliegt. Diese werden von den Schichten des Lettenkeupers unterlagert, die an der Oberfläche ebenfalls vorwiegend zu Ton verwittert sind. Der zur Tiefe hin anstehende mäßig bis schwach verwittert Lettenkeuper liegt als felsartig feste mindestens mürbe Tonstein-Mergelstein-Dolomitstein-Wechselfolge vor.
Am Standort ist mit etwa 4 m bis 7 m Flurabstand eine zusammenhängende Grundwasserführung im Lettenkeuper oder eine eher lokale Wasserführung im Gipskeuper ausgebildet. Das Grundwasser zirkuliert dabei im Lettenkeuper überwiegend in Klüften und Schichtfugen der Hartgesteine und kann stärker schwanken; im zersetzen Gipskeuper ist die (lokale) Wasserführung auf Bereiche mit erhöhter Durchlässigkeit, d. h. kiesig-steinig durchsetzte Tonlagen beschränkt.
Für den betroffenen Bereich haben wir in der Darstellung bzw. für die Planung vorsorglich sehr konservativ einen erhöhten Grundwasserstand von rund 393 m NN angenommen, der aus der provisorischen Grundwassermessstelle RKS 1/19 von der Vorerkundung 2019 stammte. Nach den jetzt 2021 ausgeführten Kernbohrungen, die z.T. als reguläre Grundwassermessstellen ausgebaut wurden, würden wir das Grundwasser an der Südseite des Baufeldes eher etwas oberhalb von 391 m NN erwarten, also rund 2 m tiefer.
Wie aus dem geologischen Schnitt erkennbar ist, schneiden der Baukörper bzw. die Baugrube im Bereich des Hauses Nr. 11 (rechts von B 4/21) rund 1 m bzw. rund 1,5 m in das (erhöht angenommene) Grundwasser ein. Bei dem eher zu erwartenden Grundwasserniveau von 391 m NN, würde das Vorhaben oberhalb des Grundwasserleiters liegen.
Im Zuge der Baugrubenherstellung wird also eine maximale Grundwasserabsenkung von nur 1,5 m erforderlich. Diese erfolgt, sofern überhaupt erforderlich, mit einer offenen Wasserhaltung mit Gräben und Pumpensümpfen. Da die Baugrubensohle in den gering durchlässigen, tonigen Schichten des Gipskeupers verläuft, werden nur geringe Grundwassermengen anfallen. Diese werden in den Drängräben gefasst und möglichst weiter nach Westen geleitet, wo das Grundwasser zum Großteil wieder versickern kann.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.5 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

D.6 Starkregen

Auf die Starkregenrisikokarte der Stadt Leonberg wird hingewiesen.
Diese weist bei Starkregenereignissen entlang der Grabenstraße und der Stuttgarter Straße sowie im nordöstlichen Bereich Abflussbahnen bzw. überströmte Bereiche aus. Es wird empfohlen im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen eine Gefährdung im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden kann. Z. B. können an Baukörpern entsprechende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, damit die Geländetopographie kein Außengebietswasser an bzw. in das Gebäude leiten kann. Dabei kann beispielsweise die Neigung von Wegen oder Zufahrten entsprechend gestaltet werden oder Lichtschächte können gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht werden.

D.7 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz

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 April 2019 wird verwiesen (siehe auch D. 14).

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./29. Februar durchgeführt werden, sollten Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Realisierung der nachfolgenden Maßnahmen wir über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Leonberg, dem Investor und der Unteren Naturschutzbehörde (UB) geregelt.

CEF Ausgleichsmaßnahme 1 – Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse für den Verlust von Bäumen
Für den potentiellen Verlust von Nisthöhlen und Quartieren sind für jeden entfallenden Laubbaum über 25 cm BHD (Brusthöhendurchmesser) als CEF-Maßnahme je ein Vogel-Nistkasten oder ein Fledermauskasten an geeigneten Bäumen auf in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücken vorgezogen, d.h. bis Ende Februar im Rodungsjahr, aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

CEF Ausgleichsmaßnahme 2 – Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse für den Abbruch von Gebäuden
Für den Haussperling und andere Höhlenbrüter sind für jedes abzureißende Gebäude zwei Nistkästen und zwei Fledermausquartiere an geeigneten Bäumen oder Gebäuden auf in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücken vorgezogen, d.h. bis Ende Februar im Abbruchsjahr aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Adresse, Flurstück	Aufhängung	Vogelnistkasten Halbhöhle	Fledermaus Höhle	Fledermaus Spaltenquartier
KSK Areal, Flst. 163	Kastanie	1		
KSK Areal, Flst. 163	Kastanie		1	
KSK Areal, Flst. 164/4	Linde	1		
KSK Areal, Flst. 164/4	Linde		1	
Untere Burghalde 28, Flst. 140/3	Fassade			2
Untere Burghalde 28, Flst. 140/3	Fassade	1		
Friedhof Aussegnungshalle, Flst. 122/1	Fassade			2
Friedhof Seestraße, westl. Teil, Flst. 120	alte Laubbäume		2	
Friedhof Seestraße, westl. Teil, Flst. 120	alte Laubbäume	4		
Grünfläche Müllergässle, Flst. 401, 195/1	alte Laubbäume		4	2
Grünfläche Müllergässle, Flst. 401, 195/1	alte Laubbäume	7		
Summe		**14**	**8**	**6**

D.8 Schutz gegen Straßenverkehrslärm

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juni 2021 mit Ergänzung vom 26. August 2021, wird verwiesen (siehe auch D.14).

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen gegen Außenlärm (Straßenverkehrslärm) sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplans Plan Nr. 1923-03 für Nutzungen im Zeitbereich tags und des Isophonenplans Plan Nr. 1923-04 für Nutzungen im Zeitbereich nachts (Schlaf- und Wohnräume)

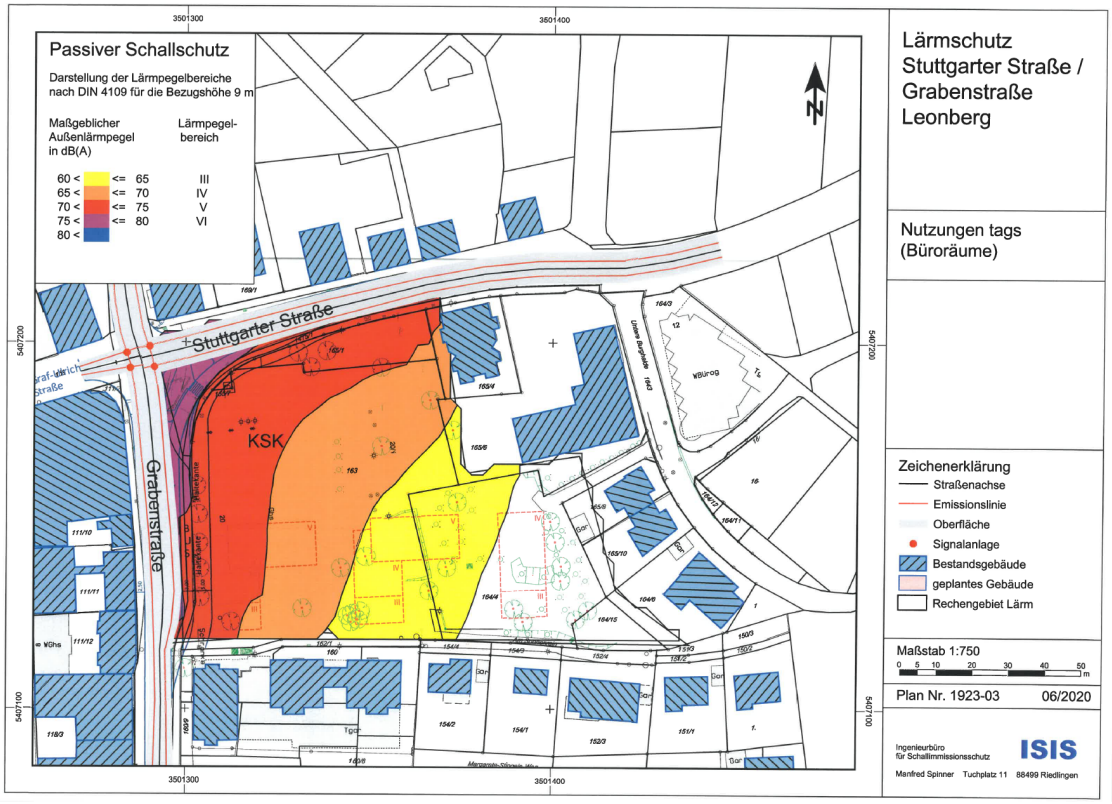
<u>Nachweis der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile</u>

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 entsprechend dem Lärmpegelbereich III bis VI nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).
Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB	45 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.				

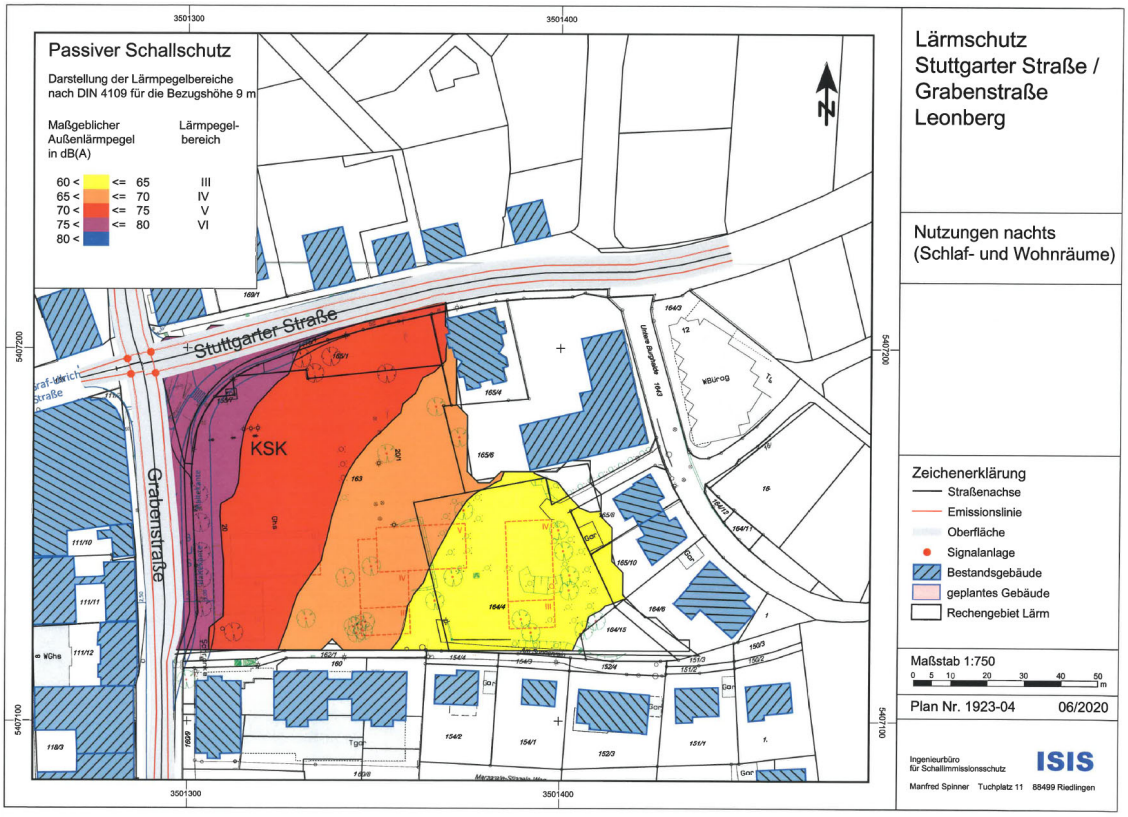
Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren. Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die in den Isophonenplänen gekennzeichnete Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Zeitbereich Tag



Darstellung Lärmpegelbereiche Plan Nr. 1923-03 aus **Lärmschutz** Leonberg, Schalltechnische Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ in Leonberg, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2021*

Zeitbereich Nacht



Darstellung Lärmpegelbereiche Plan Nr. 1923-04 aus **Lärmschutz** Leonberg, Schalltechnische Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ in Leonberg, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2021*

D.9 Lufthygiene

Das Plangebiet ist durch Luftschadstoffe, verursacht durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen, vorbelastet.
Auf das Luftschadstoffgutachten – Neubebauungen im Bereich des Areals der Kreissparkasse Böblingen in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Januar 2020 sowie die ergänzende Stellungnahme - Neubebauung im Bereich des Areals der Kreisparkasse Böblingen in Leonberg - Stellungnahme zum Luftschadstoffgutachten, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 25. August 2021, wird verwiesen.

D.10 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.11 Pflanzlisten

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

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

botanischer Name	**deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus petraea	Traubeneiche

Pflanzliste 2: Klein-/Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume z.B.:

botanischer Name	**deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
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

Pflanzliste 3: Sträucher, z.B.:

botanischer Name	**deutscher Name**
Armelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

D.12 Schutz von Bestandsbäumen

Die als Pflanzbindung (PFB) festgesetzten Bestandsbäume sind gemäß DIN 18920 bzw. RAS LP 4 während Baumaßnahmen zu schützen.

D.13 Zugrundeliegende 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, DIN 18920, RAS LP 4, 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.

D.14 Anlagen

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt bzw. es wurde auf bestehende Gutachten zurückgegriffen:

- **Geotechnische Stellungnahme als Grundlage für den Architektenwettbewerb Neubebauung am Standort der Kreissparkasse in Leonberg, Grabenstraße 20 (Flst. 163 und 164/4)**, *Vees und Partner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 25. März 2019.*

- **Geotechnisches Gutachten**, *Vees und Partner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 17. September 2021.*

- **Lärmschutz Stuttgarter Straße/ Grabenstraße, Leonberg Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Gebietes „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße**, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2021, Ergänzung 26.August 2021.*

- **Luftschadstoffgutachten – Neubebauungen im Bereich des Areals der Kreissparkasse Böblingen in Leonberg**, *Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Januar 2020,*
  Neubebauung im Bereich des Areals der Kreisparkasse Böblingen in Leonberg - Stellungnahme zum Luftschadstoffgutachten*, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 25. August 2021.*

- **Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse Leonberg Sonnenkreuzung Kreisparkasse,** *Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, April 2019.*

- **Baumbewertung,** *Pullwitt, Tiefbauamt Leonberg, 12.08.2018.*

- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Kreissparkasse Leonberg***, R. Hinkelbein, Filderstadt, 16. Januar 2019.*

- **Ersteinschätzung Kreisverkehrsvarianten für den Knotenpunkt Stuttgarter Straße/ Grabenstraße,** *Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, November 2018.*

- **Verkehrszählung Gesamtbelastung Kfz Grabenstraße/ Stuttgarter Straße/ Feuerbacher Straße**, *GEOVISTA, 15.11.2018.*

- **Machbarkeitsstudie zum Umbau der Sonnenkreuzung***, Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, 27. April 2019.*

- **Besonnungsstudie**, *Lohmeyer GmbH, Bochum, April 2022*

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

i.A.
R. Schneider / A. Janecky
Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)
Leonberg, 11.04.2022

Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.09-7 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplans) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den 29.06.2022

Martin Georg Cohn
Oberbürgermeister