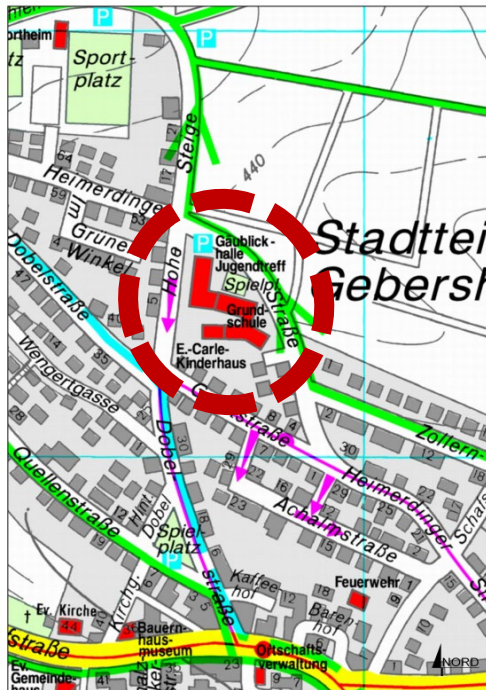




Kartografie: © Städte-Verlag
E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans) vom 12.01.2023

- A.** Planungsrechtliche Festsetzungen
- B.** Satzung über örtliche Bauvorschriften
- C.** Kennzeichnungen
- D.** Nachrichtliche Übernahmen
- E.** Hinweise
- F.** Anlagen

Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige – 4. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 07.02-9/4, in Leonberg-Gebersheim

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeindezentrum Steige – 4. Änderung“, Planbereich 07.02-9/4, gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Steige – 2. Änderung, Planbereich 07.02-9/2, in Kraft getreten am 29.10.2009 unvermindert weiter, sofern sie nicht Gegenstand dieser 4. Bebauungsplanänderung sind.

Gegenstand der 4. Bebauungsplanänderung sind ausschließlich:

Im **zeichnerischen Teil** des Bebauungsplanes die Darstellung der

- überbaubaren Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
- Pflanzbindungen für Einzelbäume (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und
- Pflanzzwänge für Einzelbäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im **Textteil** des Bebauungsplanes die Festsetzungen

- A5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
- A10.1 Pflanzbindung Einzelbäume (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- A10.3 Pflanzzwang Einzelbäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

und der

- Anhang Pflanzliste

Der Inhalt und der Wortlaut der textlichen Festsetzungen werden aus der ursprünglichen Fassung des Textteils des Bebauungsplanes, „Gemeindezentrum Steige 2. Änderung“ unverändert übernommen wie folgt:

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,00 m kann durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzbindung Einzelbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Alle Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahme ausreichend zu schützen.

Pflanzzwänge

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung

kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen (Pflanzlisten für die Pflanzzwänge sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.).

A10.3 Pflanzzwang Einzelbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

ANHANG – PFLANZLISTE

Bäume (gilt nicht für Bäume entlang von Straßen und Plätzen)

Pflanzgröße: 3xv., m. DB./Co., 18-20

Tilia europaea 'Palida'	Kaiserlinde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Esche

Juglans regia	Walnuss in Sorten, z. B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
Apfel	z.B. Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Oldenburg, Welschisner, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop u.a.
Birne	z.B. Weinbirne, Walsche Schnapsbirne, Paulusbirne, Conference
Kirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia
Zwetschge	z.B. Bühler Frühzwetschge, Mirabellen 'Nancy'

sowie Wildobst (Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere)

Sträucher

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, mehrtriebig, 60-100/100-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere

Rubus idaeus
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Gemeine Himbeere
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Selbstklimmer

Pflanzgröße: Sol., 3xv., Co., 100/150, mehrtriebig

Hedera in Arten
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus in Arten

Efeu
Kletter-Hortensie
Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen

Pflanzgröße: Sol., 3xv., Co., 100/150, mehrtriebig

Actinidia arguta
Akebia quinata
Aristolochia macrophylla
Campsis radicans
Celastrus orbiculatus
Clematis in Arten
Jasminum nudiflorum
Lonicera in Arten
Polygonum aubertii
Rosa in Sorten
Wisteria sinensis

Strahlengriffel
Akebie
Pfeifenwinde
Rote Klettertrompete
Baumwürger
Waldrebe
Winter-Jasmin
Geißblatt
Schlingknöterich
Kletterrose
Blauregen

Extensive Dachbegrünung

Pflanzengesellschaft aus Sedum- u. Saxifraga-Arten, Sand-Thymian, Hauswurz,
Gräser in Arten, u.ä.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Steige – 4. Änderung, Planbereich 07.02-9/4, gilt die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Steige – 2. Änderung“, Planbereich 07.02-9/2, in Kraft getreten am 29.10.2009 unverändert weiter, da sie nicht Bestandteil dieser 4. Bebauungsplanänderung ist.

C. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

Es sind keine Kennzeichnungen im Sinne des §9 Abs. 5 BauGB erforderlich

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

D.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.

E. HINWEISE

E.1 Fortbestehende Hinweise

Auf das Kapitel B, Hinweise des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Steige – 2. Änderung“, Planbereich 07.02-9/2, in Kraft getreten am 29.10.2009 wird verwiesen. Diese behalten ihre Gültigkeit.

E.2 Zugrundeliegende Vorschriften, Einsichtnahme

Auf die in dem Bebauungsplan Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften (insbesondere DIN 18920), 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.

E.3 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist in seiner Stellungnahme vom 2.5.2022 u.A. auf nachfolgende Sachverhalte hin:

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). 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 lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

Allgemeine Hinweise

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

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

E.4 Artenschutz

Die Bestimmungen des §39 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind zu beachten. 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. 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 Zeitraumes stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

E.5 Bodenschutz

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

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

E.6 Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Unterstützung und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird empfohlen, Dach- und Fassadenflächen zu begrünen.

F. ANLAGEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt. Die Fachgutachten/ fachliche Stellungnahmen sind dort einsehbar wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

- [1] Artenschutzrechtliche Habitatrelevanzprüfung, Leonberg-Gebersheim Gemeindezentrum Steige, 4. Änderung des Bebauungsplans, Erweiterung Grundschule, Peter-Christian Quetz, Dipl. Biol., Berlin, Juli 2022
- [2] Baumbewertung, Manuel Kuhn, Stadtverwaltung Leonberg, Abteilung Tiefbau Strassenbau und Sonderbauwerke, 21.02.2022
- [3] Schalltechnische Stellungnahme, ISIS- Ingenieurbüro für Schallimmissionschutz, Riedlingen, 04.08.2022

Hinweis

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Steige – 2. Änderung“ wurden seinerzeit eine Schallimmissionsprognose, artenschutzrechtliche Beschreibungen und ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt. Diese Gutachten sind Anlage zur damaligen 2. Bebauungsplanänderung; sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung und werden daher den Anlagen zu diesem Verfahren nicht beigelegt.

i.A.

Ralf Spieß

Stadtplanungsamt / Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Leonberg, 12.01.2023

Der Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige -4. Änderung“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 07.02-9/4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1 des Bebauungsplans) und dem Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den...18.04.2023.....

Martin Georg Cohn

Oberbürgermeister