



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

TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans)

Stand 24.04.2023

Entwurf

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

Bebauungsplan

**„Wohnen - Hinter den Gärten“
mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften,
Planbereich 06.02-17, Leonberg-Warmbronn**

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)

WA1, WA3-WA9:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

WA2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage (HbA) jeweils als Höchstmaß, gemäß Planeinschrieb.

A.2.1 Grundflächenzahl

(§§ 17,19, 21a 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 im WA 1-3 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.

Im WA4 und WA5 darf die zulässige Grundflächenzahl 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 0,6 überschritten werden.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH 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 GH 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 1,50 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10% 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 (GH max.) hinausragen und mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,00 m überschreiten. Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten.

A.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) bzw. deren Bezugspunkt wird wie folgt festgesetzt:

Als Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe wird die mittlere Höhe des an die Grundstücksgrenze anschließenden Straßenniveaus, gemessen an den beiden Grenzpunkten, angesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,5 m festgesetzt.

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)

Offene Bauweise (o) gem. Planeinschrieb

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in den Plangebieten **WA1**, **WA2**, **WA3**, **WA4**, **WA5**, **WA6** und **WA8**.

Abweichende Bauweise (a) gem. Planeinschrieb

Im Baugebiet **WA7** wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die maximale Gebäudelänge 17,00 m nicht überschreiten darf, festgesetzt.

Im Baugebiet **WA9** wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die maximale Gebäudelänge 18,00 m nicht überschreiten darf, festgesetzt.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden 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:

- Ebenerrdige 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.

A.4 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - können bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen für Fahrräder und Müll mit einer Kubatur von bis zu 15 m³ und einer maximalen Höhe von 2,00 m.

Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind wie Stützmauern Swimming Pools, Sichtschutzwände sind zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) unzulässig.

A.5 Tiefgaragen/ offene Garagen (Carports) und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB, § 12, 19, 21a BauNVO)

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

Offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind in den Gebieten **WA3 – WA7** und **WA9** nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. In den Gebieten **WA1**, **WA2** und **WA8** sind offene Garagen (Carports) und Stellplätze auf den Baugrundstücken zulässig.

A.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in den Gebieten **WA1**, **WA2**, **WA3**, **WA7** und **WA9** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Anrechenbarkeit von Stellplätzen/Garagen/Tiefgaragen auf die Grundflächen siehe auch Ziff. A.2.1 sowie A.3.2.

A.6 Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planeinschrieb die Zweckbestimmung als Fuß- u. Radweg/ öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Bewohner des **WA2** und den Versorgungsbetrieben festgeschrieben und sind entsprechend zu sichern.

A.7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen ist je eine Trafostation festgesetzt.

A.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet sind Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die ausgewiesenen Flächen dienen der Anlage naturnah gestalteter Regenrückhaltemulden. Das anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser der direkt angrenzenden Wohngebäude ist den Regenrückhaltemulden zuzuführen, dort zu speichern und über eine dauerhafte und gedrosselte Entleerung dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen. Die Zuleitung des Regenwassers erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem.

A.9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind öffentliche Grünflächen öGr1-3 mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz, Regenrückhaltung und Gewässerstrandstreifen und eine private Grünfläche pGr1 mit der Zweckbestimmung Gärtnerei festgesetzt.

A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.10.1 Maßnahmenfläche M1 und M2 – Retentionsflächen

Die Maßnahmenflächen M1 werden gemäß der Planzeichnung als Retentionsflächen festgesetzt. Diese ist mit einer autochthonen (gebietseigenen) kräuterreichen Wiesensmischung anzusäen und als Extensivgrünland zu unterhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal im Jahr, bei starkem Graswuchs maximal dreimal zulässig. Sofern die Funktion der Flächen nicht eingeschränkt wird können standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

A.10.2 Insektenschonende Beleuchtung

Beleuchtung des Außenbereichs ist insektenschonend unter Verwendung von LED-Leuchtmitteln oder gleichwertigen insektenschonenden Leuchtmitteln mit geringer Streulichtemission und nach unten senkrechter Lichtabstrahlung auszuführen.

Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

A.10.3 Wasserdurchlässige Beläge

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege in wasserdurchlässiger Befestigung mit mindestens 15 % Fugenananteil herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster). Zufahrten zu unterirdischen Garagen und Behindertenstellplätzen sind davon ausgenommen.

A.10.4 Bodenschutzkonzept

Als wesentliche Minimierungsmaßnahme ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Einhaltung des nach BauGB § 1 (2) geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden zu ergänzen. Die Bodenkundliche Baubegleitung ist frühzeitig bei der Planung und Ausführung der Erschließungsarbeiten, insbesondere zur Erarbeitung von Bodenmanagement- und Verwertungskonzepten und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses bodenbezogener Arbeiten einzubeziehen.

A.10.5 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Vermeidungsmaßnahme - Zeitraumraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten (Schutz von 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.

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 vom Büro Quetz aus dem Jahr 2015 und die Untersuchung der Wiesenknopfameisenbläulinge, des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers durch Stauss & Turni aus dem Jahr 2015 (Ergänzung 2020) wird verwiesen.

A.10.6 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² mit Schutzmaßnahmen zu versehen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15%, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad und Kontrast haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen.

Bei der Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende und reflektierende Materialien zulässig.

A.10.7 Bepflanzung der Tiefgaragen

Dachflächen von überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen, und Terrassen mit einem mindestens 60cm mächtigem, kulturfähigem Substrat zu überdecken und gärtnerisch mit Gehölzen (Bäume, Sträucher), Stauden und Kräutern sowie Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Unzulässig sind in diesem Zusammenhang lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten). Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss der durchwurzelbare Substrataufbau nach DIN 18916 mind. 12 m³ pro Baum betragen.

A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a, b 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 andere Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.
- Die Standorte müssen jeweils ein Baumquartier mit mindestens 12 cbm Wurzelraum aufweisen. Die Baumscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. An allen Bäumen ist nach der Pflanzung ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen.

A.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot

Pfg1: An dem in der Planzeichnung mit Pfg1 festgesetzten Bereich sind auf mindestens 50 % der Fläche Heckenpflanzung aus Sträuchern gem. Pflanzliste im Raster 1,0m x 1,5m anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. 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 Pflanzungen dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

Pfg2: Je 120 m² Fläche ist in den öGr1-öGr2 ein gebietsheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenliste).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dürfen auf die Anzahl der herzustellenden Bäume angerechnet werden.

A.11.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Im öffentlichen Straßenraum ist an den festgesetzten Standorten ein gebietsheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste, Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenliste).

Die Bepflanzung der Flächen hat spätestens 1 Jahr nach Erstellung der Wohngebäude zu erfolgen.

Der im Planteil festgesetzte Standort kann bis maximal 2,0 m verschoben werden, soweit die Anzahl beibehalten wird.

A.11.3 Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Grundstücken

In Gebieten **WA1-WA9** ist je zu errichtendem Wohngebäude auf dem Grundstück mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenliste).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dürfen auf die Anzahl der herzustellenden Bäume angerechnet werden.

Die Bepflanzung der Flächen hat spätestens 1 Jahr nach Erstellung der Wohngebäude zu erfolgen.

A.11.4 Dachbegrünung: Einfach intensive Dachbegrünung

Die Dachflächen einschließlich der Dachflächen von Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind dauerhaft und flächendeckend mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen, Kleingehölzen oder Moosen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke hat dabei mindestens 25 cm zu betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, technische Aufbauten und Oberlichter.

A.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

GR/ FR/ LR 1: Die Erschließung der hinteren Grundstückflächen der Steigwaldstraße 11+13 erfolgt über einen Privatweg und wird über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

GR/ FR/ LR 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Versorgungsbetriebe festgeschrieben und sind entsprechend zu sichern.

A.13 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 6 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb des WA1 dürfen auch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche PKW-Stellplätze und offene Garagen (Carports) errichtet werden.

A.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, 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.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für Rodung von Einzelgehölzen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insgesamt 5 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die Straßenbäume sind anzurechnen.

Anbringen von Nisthilfen

Für den Verlust potenzieller Niststätten vor allem von möglicherweise vorkommenden Arten der Vorwarnliste (Feldsperling und Star) sind zwei Nistkästen (mit mind. 45 mm großem und ovalem Einflugloch) anzubringen.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

B.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdächer und flach geneigte Flächen mit einer Dachneigung von 0 bis 10° zulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

B.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

B.3 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 in den Baugebieten **WA3, WA4, WA5, WA6, WA8, WA9** festgesetzt. In den Baugebieten **WA1** und **WA2** sind zwei Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Im Baugebiet **WA7** ist ein Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. Ausschließlich für Sozialmietwohnungen der Größen <45m² und <60m² wird 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

Ungerade Zahlen sind bis zur nächsten ganzen Zahl aufzurunden.

B.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

B.4.2 Je Leistungsstätte ist eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Fläche zulässig.

B.4.3 Die Anbringung muss an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite erfolgen. Zum Ortsrand ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

B.4.4 Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind außerhalb der Zuwegungen, Wegeflächen, Zufahrten, Terrassenflächen und der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Stein-, Schottergärten oder Kiesgärten sind unzulässig. Stein-/Kiesschüttungen als Drainage entlang von Hausfassaden sind bis zu einer Breite von 0,50 m zulässig.

B.6 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.7 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Als Absturzsicherung sind auch in Hecken eingebundene, durchgrünte Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungen der privaten Grünflächen sind zu öffentlichen Flächen hin unzulässig. Die Vorgartenzone ist ohne Einfriedungen, maximal jedoch an der Grenze der überbaubaren Fläche zu öffentlichen Flächen hin zu gestalten.

B.8 Außenantennen, Mobilfunkantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Die Verwendung von Außenantennen ist nur auf der Dachfläche zulässig. Sie muss vom Randabschluss der Dachfläche mindestens 2,0 m zurückversetzt sein. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

B.9 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage an den Grundstücksgrenzen sind aufeinander abzustimmen, Veränderungen der Höhenlage im Anschluss an öffentliche Flächen ist unzulässig.

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

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Das im **WA1, WA2, WA3 und WA7-WA9** anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Entwässerungsgraben abzuleiten.

Das auf den Grundstücken der direkt an die Regenrückhalte mulden grenzenden Reihenhäuser (**WA4 – WA6**) ist in die direkt angrenzenden Regenrückhalte mulden zu leiten. Die nicht direkt an die Regenrückhalte mulden grenzenden Reihenhäuser haben ihr Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhalte volumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 15 l/(s*ha) betragen.

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

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation (Schmutz-, Misch- oder Regenwasser) angeschlossen werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Gräben bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

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 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.

C.2 Gewässerrandstreifen

Zur Sicherung des Wassergrabens (Gewässer II. Ordnung) ist ein Gewässerrandstreifen zu beachten, der von jeder Bebauung freizuhalten ist. Sämtliche bauliche Anlagen, auch Einfriedungen und Versiegelungen, sind unzulässig, die die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers behindern können.

Die Bestimmungen gem. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) für Gewässerrandstreifen sind zu beachten.

C.3 Starkregengefahren

Hochwasserangepasste Bebauung erforderlich (Eigenvorsorge), Objektschutz (z.B. Verzicht auf Keller, Abdichten von Kellerschächten und Türen, Schwellen in Tiefgaragen, Hochlegen von Elektroanlagen, unempfindlicher Bodenbelag).

Hinweis auf: Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge, Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, Dezember 2018.

C.4 Boden

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu vermeiden, mindestens zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, toniges, weiches Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen und einer Verwertung zuzuführen. Verwertungskonzepte sind vor Baubeginn zu erstellen.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn in der anstehenden Tiefe (0,3 -0,4 m) bei trockenen Bodenverhältnissen mittels Kettenbagger (max. 0,5 N/cm²) abzutragen und ggf. bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) verdichtungsfrei zu lagern. Die Mieten sind nur mit der Rückseite der Baggerschaufel leicht glatt zu ziehen, die Bodenoberfläche soll rau bleiben, damit Oberflächenwasser hindurchsickern kann. Die Mieten sind umgehend mit tief- und intensiv-wurzelnden Gründungs-pflanzenarten dicht zu begrünen. Die Mieten müssen so angelegt sein, dass sie am Mietenfuss nicht vernässen. Der humose Oberboden kann z. B. im Bereich von neuen Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung bis zu insg. 0,5 m (mit dem anstehenden Oberboden) wiederverwertet werden. Baustelleneinrichtungsflächen und

Baustraßen sind nach Abtrag des humosen Oberbodens mit einem reißfestem Geotextil (GRK 5) und einer tragfähigen Schotterschicht auszustatten. Alternativ können auf Baustraßen lastverteilende Baggermatratzen eingesetzt werden.

Der jeweilige Baubetrieb ist so zu organisieren, dass unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Böden in künftigen Grünflächen und auf /um Flächen für Retentionseinrichtungen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Böden dürfen dort allenfalls nur mit Raupenfahrzeugen mit geringem Bodendruck (max. 4 N/cm²) befahren werden.

Eingetretene Verdichtungen auf Vegetationsflächen sind nach Bauende durch fachgerechte Lockerung zu beseitigen. Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur ist eine Erstbegrünung mit tief- und intensivwurzelnden Gründungspflanzen oder zumindest einer Gräsermischung mit 30 % Bodenlockerungskräutern vorzunehmen.

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

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien, 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“ sowie die DIN 19639:2019-09 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

D. HINWEISE

D.1 Pflanzliste

- 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 andere Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.
- Die Standorte müssen jeweils ein Baumquartier mit mindestens 12 cbm Wurzelraum aufweisen. Die Baumscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. An allen Bäumen ist nach der Pflanzung ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen.

Klimafeste standortgerechte Straßenbäume

- **Großkronige straßenbegleitende Laubbäume**
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Brabanter Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')
 - Mittelgroße straßenbegleitende Laubbäume
 - Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Allershausen')
 - Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Apollo')
 - Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Olmsted')
 - Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland')
 - Purpurerle (*Alnus x spaethii*)

Heimische Gehölze für den Spielplatz

- **Große Bäume**
 - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 - Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Schwarz-Erle (*Ainus glutinosa*)
 - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 - Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
 - Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
- **Mittelgroße Bäume**
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 - Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- **Kleine Bäume**
 - Maßholder, Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- **Sträucher**
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Gewöhnliche Hasel (*Coryllus avellana*)
 - Grau-Weide (*Salix cinerea*)
 - Sal-Weide (*Salix caprea*)
 - Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
 - Mandel-Weide (*Salix triandra*)

- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

Heimische, standortgerechte Gehölze für die Bepflanzung von Gräben und Retentionsbereich

• **Große Bäume**

- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

• **Mittelgroße Bäume**

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

• **Kleine Bäume**

- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)

• **Sträucher**

- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gewöhnliche Hasel (*Coryllus avellana*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Gewöhnlicher Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Mandel-Weide (*Salix triandra*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

D.2 Überflutungen

Innerhalb des Baugebiets WA1 dürfen auch innerhalb der von Bebauung freizuhalten- den Fläche PKW-Stellplätze und offene Garagen (Carports) errichtet werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fläche überflutet werden kann, da über diese Fläche der Wasserabfluss der Erschließungsstraße geleitet werden soll.

E. 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.

- Geotechnischer Bericht „Neubaugebiet Hinter den Gärten“
Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 18.09.2014
- Geotechnischer Bericht, Ergänzung / Aktualisierung „Neubaugebiet Hinter den Gärten“
Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 30.06.2020
- Geotechnische Stellungnahme
Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH, Leonberg, 03.08.2021
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Hinter den Gärten Leonberg-Warmbronn
LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 01.04.2020
- Habitatpotenzialanalyse, „Geplantes Wohngebiet in Leonberg-Warmbronn“
Peter-Christian Quetz, Stuttgart, November 2015
- Untersuchung der Wiesenknopfameisenbläulinge, des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, „B-Plan „Hinter den Gärten“ Leonberg-Warmbronn
Stauss & Turni, Tübingen, 01.12.2015/08.12.2015
- Untersuchung der Wiesenknopfameisenbläulinge, des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Ergänzung / Aktualisierung, „B-Plan „Hinter den Gärten“ Leonberg-Warmbronn
Stauss & Turni, Tübingen, 16.11.2020
- Lärmschutz Wohnen - Hinter den Gärten, Leonberg-Warmbronn; Schalltechnische Stellungnahme
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, 18.03.2022
- Lärmschutz Wohnen - Hinter den Gärten, Leonberg-Warmbronn; Schalltechnische Stellungnahme (Ergänzung)
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, 07.04.2022
- Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 06.02-17 (städttebaulicher Entwurf) „Wohnen – Hinter den Gärten“ in Leonberg-Warmbronn
ÖKOPLANA, Mannheim, 28.05.2020
- Wohngebiet Hinter den Gärten Verkehrsuntersuchung
MAP Prof. Maurmaier + Partner, Stuttgart, August 2014
- Schätzung des Verkehrsaufkommens bei dem Bauvorhaben Wohnen „Hinter den Gärten“ in Warmbronn unter Zugrundelegung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ gemäß der Fortschreibungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, FGSV-Nr. 147
S61, Hr. Schneider, Leonberg, 02.04.2020

- Geruchsimmissionsprognose Für das Plangebiet „Hinter den Gärten“ in Warmbronn
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Juni 2016
- Stellungnahme zur Geruchsimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Warmbronn
Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 14.04.2020
- Schmutzfrachtberechnung 2018 Einzugsgebietsplan Flächenvergleich Berechnung aus 2001/2005
Diem.baker GbR Ingenieure für Bautechnik, Ditzingen, 07.05.2019
- Schmutzfrachtberechnung 2018 Am Kanalnetz der Stadt Leonberg mit allen Teilmitteln
Diem.baker GbR Ingenieure für Bautechnik, Ditzingen, 2018
- Stadt Leonberg Bebauungsplanverfahren Hinter den Gärten in Leonberg-Warmbronn Machbarkeitsuntersuchung zur Entwässerung
Diem.baker GbR Ingenieure für Bautechnik, Ditzingen, November 2020
- Umstellung des Regelverfahrens nach § 13a und 13b BauGB,
EWB – Eisenmann Wahle Birk & Weidner Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbH, Stuttgart, 16. November 2022

i.A.

Doris Meyer

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Leonberg, 24.04.2023