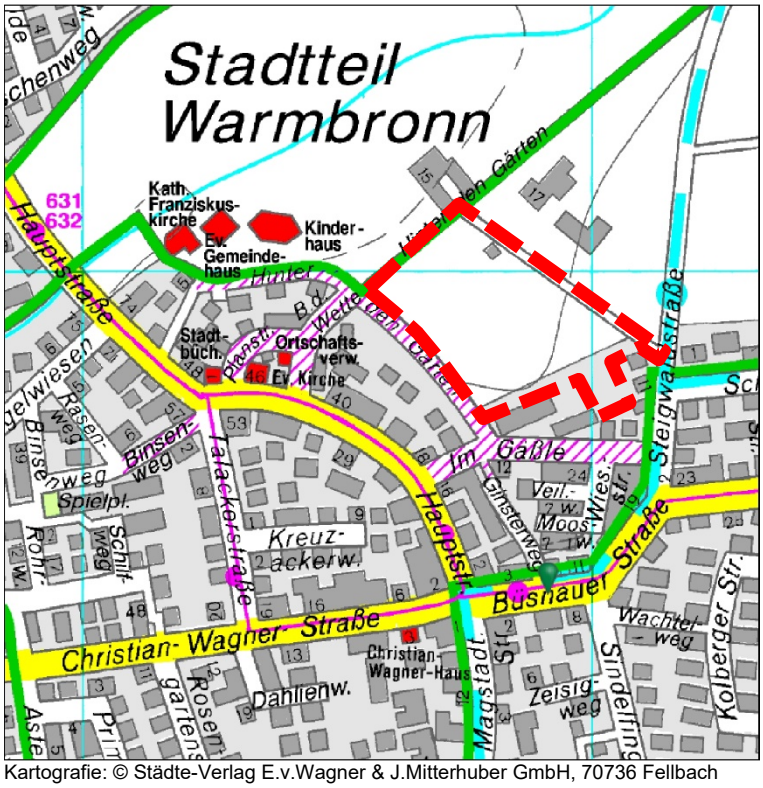
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 24.04.2023

ENTWURF

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS 5

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6
2.1 Erfordernis der Planaufstellung 6
2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 6

3 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN 6

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 7
4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 7
4.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets 8
4.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets 8
4.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets 9
4.3 Verkehrsanbindung 9
4.4 Ver- und Entsorgung 9
4.4.1 Vorhandenes Entwässerungssystem 9
4.4.2 Entwässerung 9
4.4.3 Wasserversorgung 10
4.4.4 Stromversorgung 10
4.4.5 Gasversorgung 10
4.4.6 Telekommunikation 10
4.5 Eigentumsverhältnisse 10
4.6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel 10
4.6.1 Baugrund 10
4.6.2 Altlasten 11
4.6.3 Kampfmittel 11

5 ÜBEERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 11
5.1 Landes- und Regionalplanung 11
5.2 Flächennutzungsplan 12
5.3 Bestehende Bebauungspläne 12
5.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen 12
5.4.1 Überschwemmungsgebiet 12
5.4.2 Gewässerrandstreifen, vorhandene Gewässer im Plangebiet 13
5.4.3 Heilquellenschutzgebiet 13
5.4.4 Wasserschutzgebiet 13
5.4.5 Biotope 13
5.4.6 LSG/Naturschutzgebiet/Naturdenkmale 13
5.4.7 Abstandsvorschriften FStrG und StrG Baden-Württemberg zu klassifizierten Straßen 13
5.4.8 Denkmalschutz 13
5.4.9 Bodenschutzkonzept 13

6 PLANERISCHE KONZEPTION 13
6.1 Bebauungskonzept 13

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 14
7.1 Nutzung der Grundstücke 14
7.1.1 Art der baulichen Nutzung 14
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung 15

7.1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) 15
7.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 15
7.2 Nebenanlagen 15
7.3 Tiefgaragen/ Garagen/ offene Garagen (Carports) und Stellplätze 16
7.4 Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ 16
7.5 Öffentliche und private Grünflächen 16
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
7.6.1 Retentionsflächen 16
1.1.1 Insektenschonende Beleuchtung 16
1.1.2 Wasserdurchlässige Beläge 16
1.1.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs 17
1.1.4 Vogelschutz 17
7.6.2 Bepflanzung der Tiefgaragen 17
1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 17
1.2.1 Flächenhaftes Pflanzgebot 17
1.2.2 Anpflanzen von Einzelbäumen 17
1.2.3 Anpflanzen von Einzelbäumen 18
7.6.3 Dachbegrünung 18
1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 18
1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen 18
7.7 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 18
7.7.1 Anbringen von Nisthilfen 18
7.8 Lärmschutzfestsetzungen 18
7.9 Geruchsimmissionsgutachten 19

8 UMWELTBERICHT 19

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 19
9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 19
9.1.1 Dachgestaltung 19
9.1.2 Fassadengestaltung 19
9.2 Zahl der Stellplätze 19
9.3 Werbeanlagen 19
1.5 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 19
1.6 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter 20
1.7 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 20
1.8 Außenantennen, Mobilfunkantennen 20
1.9 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke 20
1.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 20
1.11 Ordnungswidrigkeiten 20

10 KENNZEICHNUNGEN 20

11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 21

12 HINWEISE 21

13 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 21

ANLAGEN 21

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ in beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB umfasst vollumfänglich das Flurstück mit der Flurstücknummer 59/3 sowie teilumfänglich die Flurstücke mit den Nummern 59/1, 59/2 und 79/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nummern 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69 70, 71, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 77/1, 77/2, 78/1, 78/2, 79, 79/1 und 80 sowie teilumfänglich die Flurstücke 79/2, 81 und 82.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Größe der bebaubaren Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m2 (Geltungsbereich § 13b BauGB ca. 1,95 ha). Dabei mitzurechnen ist die im angrenzenden Geltungsbereich nach § 13a BauGB befindliche Grundfläche (Geltungsbereich § 13a BauGB ca. 0,12 ha). Demzufolge wird die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche bereits durch die kumulierten Größen der Geltungsbereiche unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende
- Fläche, die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Geltungsbereich § 13b BauGB ca. 1,95 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen – Hinter den Gärten“ verfolgt die Stadt Leonberg das Ziel, die örtliche Wohnfunktion zu sichern und zu stärken, sowie eine rechtssichere und zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Da es sich zu Teilen um eine Außenbereichsfläche handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unumgänglich, um Wohnraum am nördlichen Ortsrand von Warmbronn zu schaffen.

Aufgrund der demografischen Entwicklungen wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 eine erhöhte Wohnraumnachfrage für Warmbronn nachgewiesen. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum stehen keine geeigneten Flächen gegenüber.

Somit besteht in Warmbronn derzeit kein Angebot für Bauinteressenten. Zur Deckung dieser Nachfrage, zur Sicherung des Wohnstandortes wie auch der vorhandenen Infrastruktur sieht es die Gemeinde als Aufgabe an, ein zusätzliches Angebot an Wohnbauplätzen in Form eines neuen Baugebietes zu schaffen.

Der Neubedarf an Wohnbauflächen für Warmbronn ist im Flächennutzungsplan mit 5 ha beziffert worden. Für Flächen in der Außenentwicklung ergab die Rechnung einen Bedarf von 4,1 ha. Das Plangebiet „Wohnen – Hinter den Gärten“ deckt mit einer Gesamtfläche von 2,07 ha einen Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen ab. Der Stadtrat hat daher am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes, sowie die Anordnung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens beschlossen. Bei dem Ansatz von 2,1 Personen/ Wohneinheit und rund 60 Wohneinheiten wird der Dichtegrad von 55 Einwohner/ ha voraussichtlich überschritten.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Deckung des Eigenbedarfs Warmbronns an neuen Wohnbauflächen,
- Bereitstellen von Flächen für familien- und seniorengerechtes Wohnen,
- Arrondierung des Siedlungskörpers im zentralen Ortsbereich,
- ortskernnahe Siedlungsentwicklung zur Stärkung der vorhandenen städtebaulichen und infrastrukturellen Strukturen.

3 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Um die weitere Zersiedlung der Landschaft und die Ausdehnung des Siedlungskörpers zu unterbinden, kann das neue Baugebiet nur in Zentrumsnähe entstehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortszentrum kann der Siedlungskörper kompakt weiterentwickelt werden. Außerdem erhält der Ort einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Siedlungsabschluss zum Landschaftsraum mit dem Maisgraben im Norden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg, Ortsteil Warmbronn sind keine weiteren Wohnbauflächen dargestellt. Konversionsflächen stehen in Warmbronn nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Eine ressourcenschonende Entwicklung ist daher nicht möglich.

Allerdings grenzt das Plangebiet an den alten Ortskern und folgt damit der Prämisse einer Gemeinde der kurzen Wege. Die Stärkung des alten Ortskerns ist ein wichtiges Ziel, um dessen Fortbestand zu sichern. Eine Entwicklung am entfernten Ortsrand kann deshalb keine sinnvolle Alternative sein.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Leonberg im Stadtteil Warmbronn, am nördlichen Rand des alten Ortskerns und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.07 ha. Davon entfallen ca. 1,95 ha auf den Teilbereich des Bebauungsplans, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll. Rund 0,12 ha misst der Teilbereich des Bebauungsplans, der nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Abbildung: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Geltungsbereich § 13a BauGB) wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück Nr. 60,

im Osten: durch die Teilflächen der Flurstücke 59/5, 59/2 und 59/1 mit deren Bestandsbebauung,

im Süden: durch die Flurstücke 53 und 54 und deren Bestandsbebauung,

im Westen: durch die Flurstücke 58 und 58/1 und der Bestandsbebauung der Gärtnerei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB umfasst vollumfänglich das Flurstück mit der Flurstücknummer 59/3 sowie teilumfänglich die Flurstücke mit den Nummern 59/1, 59/2 und 79/2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Geltungsbereich § 13b BauGB) wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße „Hinter den Gärten“ (Flurstück 83),

im Osten: durch einen rund 2 Meter breiten Streifen der Flurstücke 81 und 82,

im Süden: durch die bestehende Bebauung in der Straße „Brühlhof“ (Flurstück 59/5) sowie die Gärtnerei (Flurstück 58) und das Flurstück 59/3,

im Westen: durch die Straße „Hinter den Gärten“ (Flurstück 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nummern 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69 70, 71, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 77/1, 77/2, 78/1, 78/2, 79, 79/1 und 80 sowie teilumfänglich die Flurstücke 79/2, 81 und 82.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

4.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

4.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das zukünftige Baugebiet liegt im Norden des Ortsteils Warmbronn und grenzt im Süden und im Westen an die bestehende Bebauung an. Im Norden und Osten fassen Feld-/Wirtschaftswege bzw. die anschließenden Ackergrundstücke das Plangebiet ein.

Die Anfahrt und Erschließung zum Baugebiet erfolgt über die Steigwaldstraße. Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um ein Wiesenfläche die von einem Graben durchzogen wird, der nördlich in den von Osten nach Westen durch das Offenland Warmbronns fließende und in den Rankbach entwässernden Maisgraben mündet. Der Graben ist ein Gewässer 2. Ordnung, dessen Ränder als Gewässerschutzstreifen ausgewiesen sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei halbhohe Zwetschgenbäume, im nördlichen Teil ein schmaler Kleingarten zwischen dem Graben und einem Weg, der am nordöstlichen Rand des Gebiets verläuft.

Innerhalb des eingezäunten Kleingartens befinden sich zwei umfangreiche Kirschen, eine hohe Birke, ein Holunder sowie kleinere Ziersträucher und Koniferen, außerdem ein Schuppen und eine kleine Gerätehütte, ferner Spielgeräte und diverse Ausstattungen eines Kleingartens.

Der das Untersuchungs- und Planungsgebiet von Südosten nach Nordwesten verlaufende schmale Graben weist kaum nennenswerten Gehölzbewuchs auf, aber einen relevanten krautreichen Gewässersaum und kleinere Abbruchkanten bzw. Ausspülungen.

Am südlichen Rand befindet sich eine kleine eingezäunte Ackerfläche angrenzend an eine Hofstelle, Hinter den Gärten 11, mit Gewächshäusern und randlich angepflanzten jungen Eichen und einem Holunderbaum.

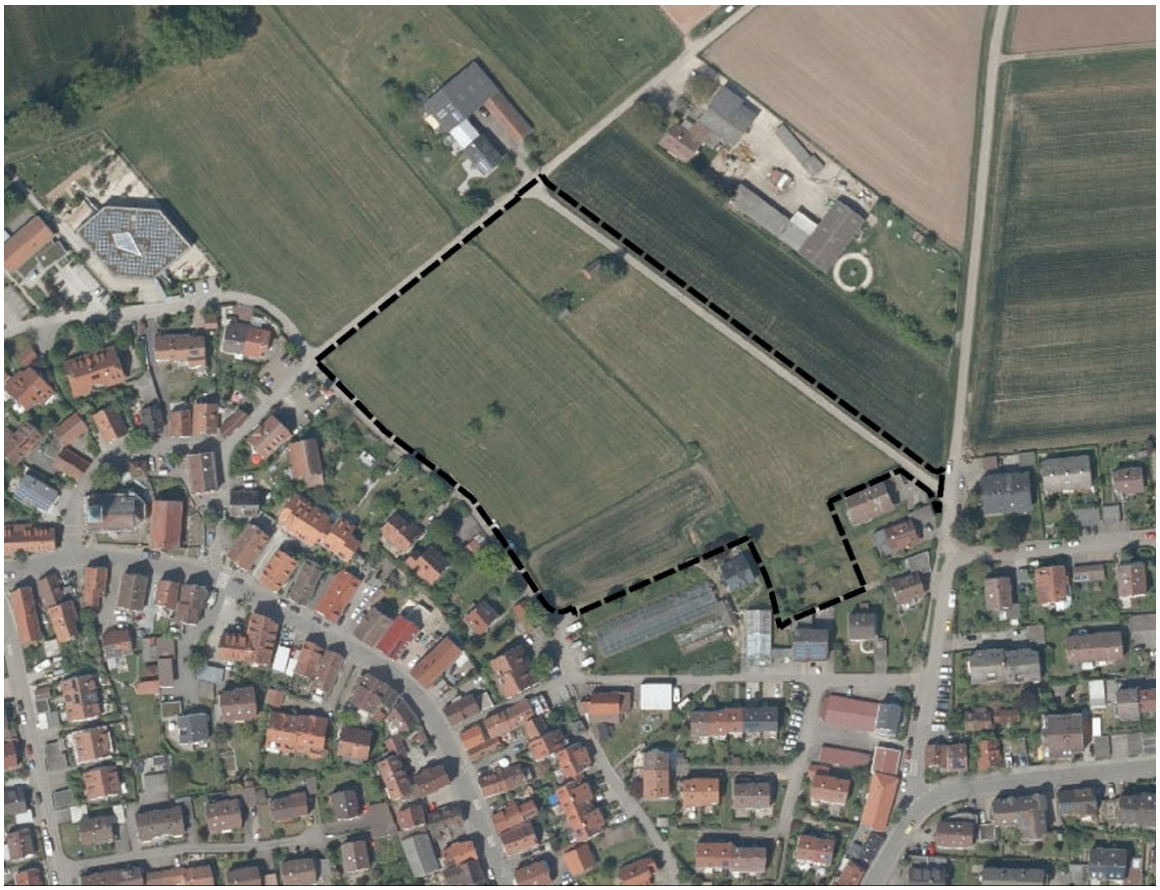


Abbildung: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

4.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist in nördlicher und östlicher Richtung überwiegend und weiträumig von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen umgeben, südlich und westlich schließen sich Ortsrand- und Siedlungsflächen an. In der Hauptstraße befinden sich noch vereinzelt Einzelhandel, eine Bankfiliale und gastronomische Einrichtungen.

Im Süden und Südosten liegen Wohngebiete der 70er Jahre mit meist zweigeschossiger Bebauung und Satteldächern.

Nördlich angrenzend befinden sich der Brühlhof (Pony-Hof) mit Weideflächen für Ponys und der Talhof (Aussiedlerhof). Nordwestlich grenzt das Gelände des 2002 eingeweihten evangelischen Gemeindehauses der Franziskuskirche (Kinderhaus Warmbronn) mit Kfz-Stellflächen an.

Südwestlich verläuft die Anliegerstraße Hinter den Gärten mit dem Wohngebiet nördlich der Warmbronner Hauptstraße. Im Norden befindet sich der Niederungsbereich des Maisgrabens.

4.3 Verkehrsanbindung

Die regionale Anbindung von Warmbronn stellt die Kreisstraße K 1009 dar (Hauptstraße/Büsnauer Straße. Über die Straße „Im Gässle“ gelangt man zum Plangebiet und zur Straße „Hinter den Gärten“. Die Anbindung des Plangebiets an das Straßennetz erfolgt über die Steigwaldstraße und die Straße „Brühlhof“.

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsmengen werden die Straßen rund um das Plangebiet gleichzeitig als Radweg genutzt. Ein eigenständiges, straßenunabhängiges Fußwegenetz gibt es in diesem Bereich von Warmbronn nicht.

In Warmbronn verkehren einige Buslinien, die den Ortsteil mit dem Hauptort und mit der Landeshauptstadt Stuttgart verbinden. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Ortsmitte“, rund 130 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Vorhandenes Entwässerungssystem

Entlang des Feldwegs, der das Gebiet im Norden und im Westen umschließt, verläuft ein Mischwassersammler DN 900/DN 1100. Entlang der Straße Hinter den Gärten läuft ein Mischwassersammler DN 250, der eine Anfangshaltung darstellt.

Der Hirschgraben verläuft mit einem einheitlichen Trapezprofil geradlinig durch das Plangebiet. Im Süden wird er von einer Verdolung DN 800 gespeist über die Oberflächenwasser aus einem Außeneinzugsgebiet abgeleitet wird. Die letzte Haltung der Verdolung mit einer Länge von ca. 58 m wird im Zuge der Erschließung zurückgebaut.

4.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem geplant. Für die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wird daher jeweils eine separate Schmutz- und Regenwasserableitung erstellt.

Das Schmutzwasser wird im Bereich der nördlichen Erschließung direkt mit Hausanschlüssen an den bestehenden Mischwassersammler angeschlossen. Für die Grundstücke südlich des Hirschgrabens werden Mischwasserleitungen DN 200 über die drei Stichwege (Weg 1 -3) verlegt und an den bestehenden Mischwassersammler DN 250 in der Straße Hinter den Gärten angeschlossen. Hier entstehen drei Anschlüsse an den Bestand.

Die Straßenwasserabflüsse am nördlichen Gebietsrand werden teilweise in den Mischwassersammler eingeleitet, da der Anschluss an die Entwässerungsmulde am Spielplatz höhentechnisch nicht möglich ist.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde parallel zur Vorplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches mit dem Landratsamt Böblingen abgestimmt wurde (AV 05). Das Niederschlagswasser wird gesammelt und in den Hirschgraben, eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird an verschiedenen Orten im Gebiet, insbesondere im Hirschgraben gedrosselt, um die Weiterleitung des Wassers im Hirschgraben nach Norden zu reduzieren.

Die Ableitung des Niederschlagswassers im Graben erfolgt über offene Kaskaden. Dort leiten die geplanten Regenwasserkanäle auf kurzem Weg in die Kaskaden ein.

Die Mulde am südöstlichen Rand des Baugebiets erhält einen Ablauf an den Regenwassersammler. Das Wasser wird unterhalb der Mulde in einem Kiesbett zusätzlich zwischengespeichert und von einer Drainageleitung durchzogen.

Am südöstlichen Ende des Baugebiets wird Außengebietswasser aus einem Kanal DN 800 in den Graben eingeleitet. Die Durchströmung von Außengebietsabflüssen im Hirschgraben kann weiterhin durch diesen erfolgen. Der Abflussquerschnitt und Leistungsfähigkeit des Hirschgrabens wird durch die Maßnahme deutlich vergrößert.

4.4.3 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Baugebiets ist eine Hauptstrang DN 100 PE-HD von der Steigwaldstraße zum Feldweg westlich des Gebiets geplant, von dem aus nach dem „Württemberger-Schachtsystem“ alle Grundstücke versorgt werden können. Hierfür sind 5 Verteilschächte geplant.

4.4.4 Stromversorgung

Die Netze BW GmbH ist als Betreiber für die Stromversorgung im Baugebiet verantwortlich. Auf Wunsch der Netze BW GmbH werden zwei Umspannstation im Baugebiet berücksichtigt. Der abgestimmte Standort für die Umspannstationen ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Hinweise aus der Entwässerungskonzeption zum Thema Starkregenrisiko sind zu beachten. Die Umspannstationen müssen zum Überflutungsschutz aufgesockelt werden.

4.4.5 Gasversorgung

Da in Warmbronn generell keine Gasversorgung verlegt ist, wird auch im Baugebiet keine Gasversorgung hergestellt.

4.4.6 Telekommunikation

Die Telekom AG ist Netzversorger in Warmbronn und hat angrenzend zum Gebiet Bestandsleitungen und Verteiler. Es darf erwartet werden, dass die Telekom das Gebiet mit Glasfaser und ggf. Breitbandverkabelung erschließt.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Zum Bau der zusätzlichen Erschließungsanlagen bzw. zur Verbesserung der Erschließungssituation müssen entsprechende Erschließungsflächen im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens bereitgestellt werden. Des Weiteren sind Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der privaten Flächen zur Realisierung der ergänzenden baulichen Nutzungen erforderlich.

4.6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

4.6.1 Baugrund

Der Geotechnische Bericht des Ingenieurbüros für Geophysik Pfeiffer attestiert dem Plangebiet einen tragfähigen Baugrund für Wohngebäude. Für die Straßen empfiehlt das Gutachten eine Erhöhung der Tragfähigkeit (s. Geotechnischer Bericht).

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird bei jeder Bebauung auf ausreichende Abdichtung gegen drückendes Wasser empfohlen.

4.6.2 Altlasten

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen. In den Schürfen ergaben sich keinerlei Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Oberflächlich wurden geringmächtige Auffüllungen aus anstehendem Boden mit Siedlungsresten (Ziegelbruchstücke, Keramik, etc.) angetroffen.

4.6.3 Kampfmittel

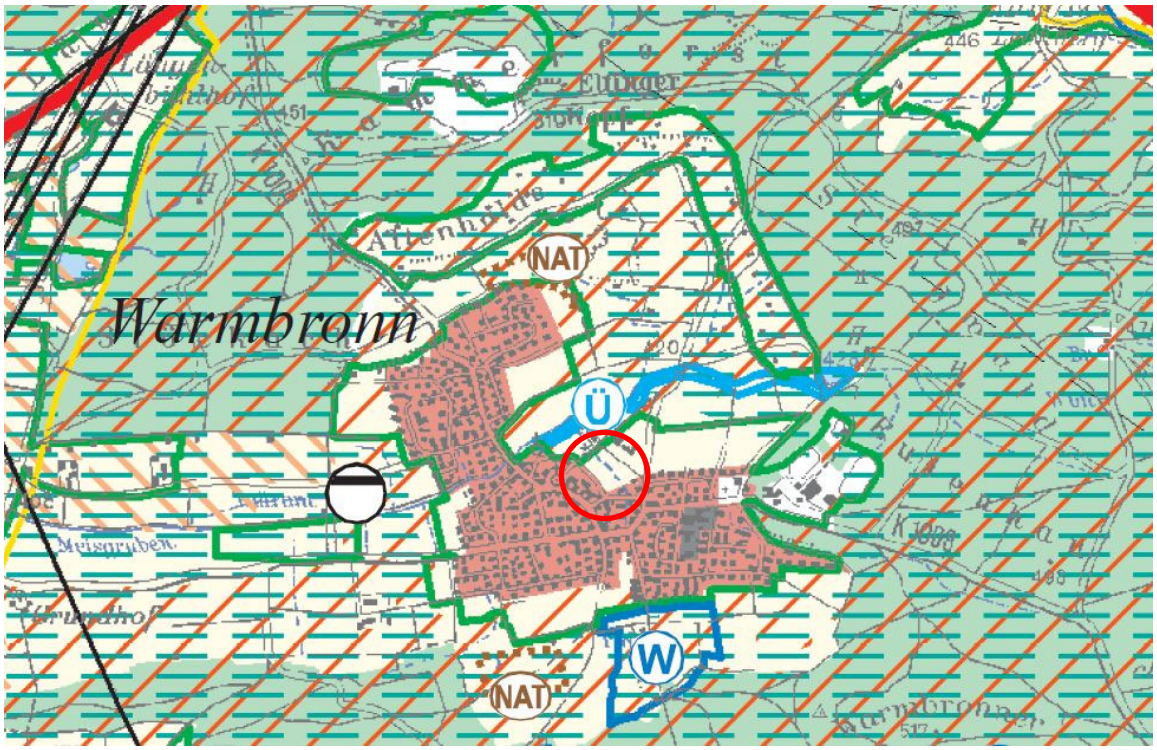
Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte auf Sprengbomben-Blindgängern ergeben. Weitere Erkundungen sind laut dem Gutachten nicht notwendig.

5 ÜBEERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/ Rutesheim/ Renningen/ Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen. Weitere regionalplanerischen Aussagen sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht vermerkt. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.



Auszug aus dem Regionalplan Region Stuttgart mit Ergänzung des Plangebiets

Lt. Regionalplan der Region Stuttgart sind keine Restriktionen bezüglich einer baulichen Entwicklung für das Plangebiet festgesetzt. Die Straße „Hinter den Gärten“ bildet die Grenze zum LSG.

Restriktionen können sich aus den Plansätzen ergeben, die präzise Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung machen.

Die Stadt Leonberg gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart und ist nach PS 2.3.2 des Regionalplans der Region Stuttgart als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum ist auf die Kernstadt begrenzt. Auch der Siedlungsbereich beschränkt sich auf die Kernstadt. Warmbronn liegt etwas abseits und bildet keinen Siedlungsbereich nach PS 2.4.1.1 (Z).

Im Regionalplan heißt es dazu:

2.4.1.1 (Z) Siedlungstätigkeit in Siedlungsbereichen

(1) In den Entwicklungsachsen werden für die einzelnen Achsenabschnitte Siedlungsbereiche festgelegt, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.

(2) Die Siedlungsbereiche sind tabellarisch in Plansatz 2.4.1.4 (Z) beschrieben und in der Raumnutzungskarte durch Symbole gekennzeichnet.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zunächst nicht exakt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

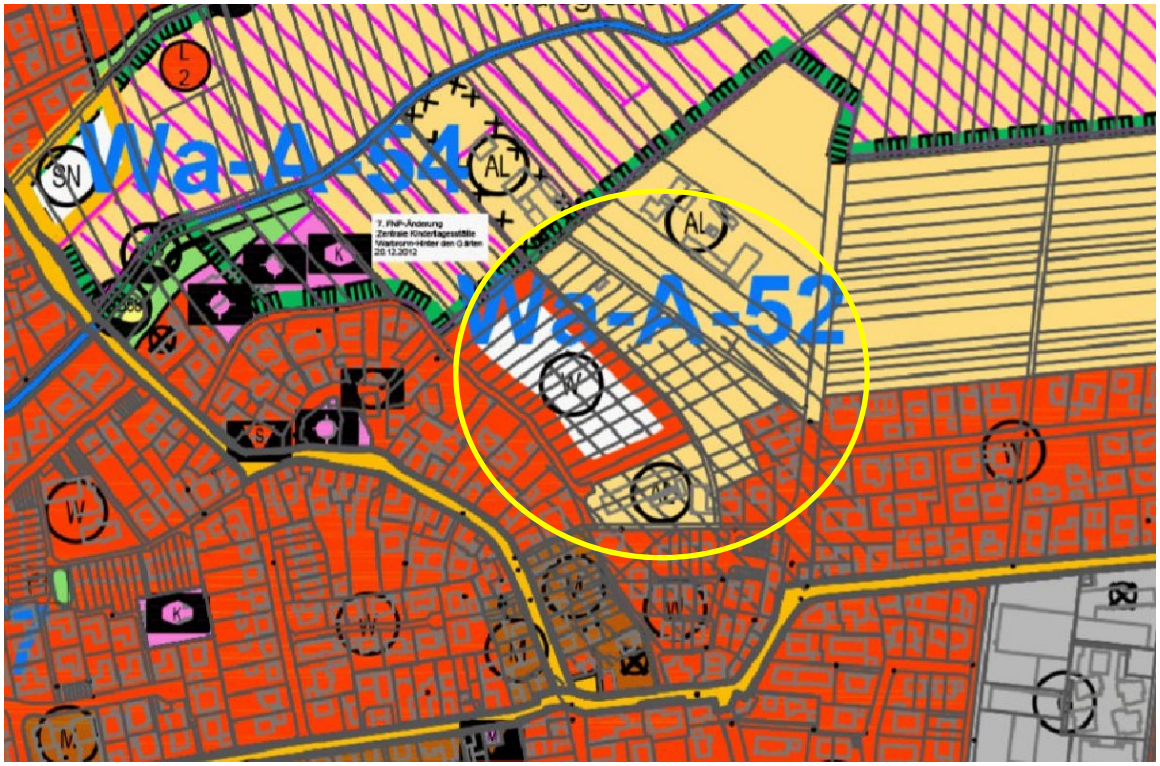


Abbildung: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit Ergänzung des Plangebiets

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

5.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen

5.4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet für den Maisgraben liegt nördlich des Geltungsbereichs.

5.4.2 Gewässerrandstreifen, vorhandene Gewässer im Plangebiet

Entlang des kanalisierten Entwässerungsgrabens ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu beiden Seiten gesetzlich vorgeschrieben.

5.4.3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des „Heilquellenschutzgebiet 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 erwarten 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 der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.4.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

5.4.5 Biotope

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

5.4.6 LSG/Naturschutzgebiet/Naturdenkmale

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

5.4.7 Abstandsvorschriften FStrG und StrG Baden-Württemberg zu klassifizierten Straßen

Das Plangebiet liegt nicht entlang klassifizierter Straßen.

5.4.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen

5.4.9 Bodenschutzkonzept

Aufgrund der verdichtungsempfindlichen Böden sind als wesentliche Minimierungsmaßnahme ein Bodenmanagement und eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Einhaltung des nach BauGB § 1 (2) geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden erforderlich. 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.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Bebauungskonzept

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnungstypologien vor, das von der Steigwaldstraße und der Straße Brühlhof erschlossen wird. Entlang der Straße Brühlhof soll Geschosswohnungsbau errichtet werden, im durch eine Ringstraße erschlossenen inneren Bereich des neuen Wohnquartiers sind Einfamilien- und Reihenhäuser vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Anlage für Seniorenwohnungen im Norden des Quartiers.

Die Straße Brühlhof und die Ringstraße werden als Erschließungsstraßen gebaut, die Reihenhäuser liegen entlang von Fußwegen. Der ruhende Verkehr ist überwiegend in Gemeinschaftsanlagen organisiert. Für die Reihenhäuser sind oberirdische Stellplatzanlagen an der Ringstraße vorgesehen, der Geschosswohnungsbau und das Seniorenwohnen sollen ihre Stellplätze jeweils in einer Gemeinschaftstiefgarage errichten.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen der Steigwaldstraße 11+13 erfolgt über einen Privatweg und wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das Quartier wird von einem Entwässerungsgraben durchzogen, der renaturiert und als Regenrückhaltezone entwickelt werden soll.

Südlich des neuen Wohnquartiers befindet sich eine Gärtnerei, die allerdings nur noch den Verkauf von Pflanzen praktiziert. Der gewerbliche Gartenbau ist vor einiger Zeit aufgegeben worden, eine Intensivierung der Nutzung deshalb nicht vorgesehen. Durch die Lage innerhalb eines Wohngebiets ist eine Intensivierung bereits eingeschränkt. Eine Störwirkung auf das neue Wohngebiet ist daher nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Ponyhof. Auch dieser wirkt nicht störend auf das Plangebiet. Durch die Orientierung des Hofes nach Norden und die abschirmende Wirkung der aufgereihten Gebäude sind Störungen für das neue Wohngebiet nicht zu erwarten. Siehe Stellungnahme zur Geruchsimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Warmbronn, Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 14.04.2020.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Nutzung der Grundstücke

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet in den Baugebieten WA1, WA3-WA9 zu einem Wohngebiet mit einer durchmischten Bebauung entwickelt werden. Als allgemein zulässig festgesetzt werden neben Wohngebäude auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Durch die Aufnahme der Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen soll erzielt werden, dass „Seniorenwohnen“ möglich ist.

Gebiete mit „Seniorenwohnen“ sind mit einem Verfahren nach § 13b BauGB vereinbar (vgl. EWB S. 3 ff.).

Vom Wohnen abweichende Nutzungen sollen nur in dem Umfang zugelassen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen ist. Gleichzeitig soll das Baugebiet modernen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Aus diesen Gründen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt, welches neben dem Wohnen auch andere verträgliche Nutzungen zulässt. Zur Stärkung der Wohnfunktion wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Für das Baugebiet WA2 ist ebenfalls die Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Da sich dieses jedoch in jenem Teilbereich des Bebauungsplans befindet, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen erweitert. Demnach werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt. Ferner sind

im WA2 im Gegensatz zu den Gebieten WA1, WA3-WA9 mehr Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Konkret handelt es sich dabei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Als unzulässig festgesetzt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Mit dem gewählten Wert wird einerseits eine effiziente Ausnutzung der großzügigen Baugrundstücke ermöglicht, andererseits wird die Gebäudegröße sowie die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß §19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden. Somit dürfen die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet absolut bis zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten. Eine Ausnahme bildet das WA7 im Geschosswohnungsbau. Da eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen entsprechend Platz benötigt, darf die Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu 0,8 betragen.

7.1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Gebäudehöhe begrenzt. Um dem Bauherrn jedoch einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben einzuräumen sind Überschreitungen der GH max. durch Brüstungen und Geländer, technisch bedingte Aufbauten wie Schornsteine sowie durch technisch bedingte Aufbauten zur Nutzung von regenerativen Energien in dem Maßstab, der sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, zulässig.

Das Plangebiet kann bei Starkregen überschwemmt werden, bzw. es muss in dem neuen Quartier in Extremfällen mit Hochwasser gerechnet werden. Um diese Gefahr zu minimieren, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe, bzw. deren Bezugspunkt festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe wird die Fertigfußbodenhöhe festgelegt.

Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe des an die Grundstücksgrenze anschließenden Straßenniveaus, gemessen an den beiden Grenzpunkten, angesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,5 m festgesetzt. Durch die festgesetzte Höhe kann dem Hochwasserschutz entsprechend Rechnung getragen werden.

7.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Falle von Doppelhäusern sind die Wandhöhen, um große Unterschiede zweier benachbarter Doppelhaushälften zu vermeiden und dem Straßenbild ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben aufeinander abzustimmen.

Um ein Höchstmaß an unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen anbieten zu können, sieht die Planung differenzierte Bauformen vor. Durch die unterschiedlichen Bauformen wird zum einen der Verdichtungsgrad erhöht, zum anderen eine sozio- kulturelle Durchmischung gefördert, was wiederum die rein ökonomischen und ökologischen Aspekte ergänzt.

7.2 Nebenanlagen

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 zur Unterbringung von Fahrrädern, bzw. Müll mit einer Kubatur von bis zu 15 m³ und einer maximalen Höhe von 2.00 m. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie Stützmauern, Swimmingpools, Sichtschutzwände sind zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) unzulässig.

7.3 Tiefgaragen/ Garagen/ offene Garagen (Carports) und Stellplätze

Der Ausschluss geschlossener Garagen unterstützt die offene Gestaltung und den damit verbundenen offenen Wohncharakter des Gesamtgebiets. Dies wird durch die Möglichkeit, Tiefgaragen in den Gebieten WA1, WA2, WA3, WA7 und WA9 planerisch ergänzt und unterstützt.

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.

7.4 Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Bei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planeinschrieb die Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Bewohner des WA 2 und den Versorgungsbetriebe festgeschrieben und sind entsprechend zu sichern.

7.5 Öffentliche und private Grünflächen

Im Bebauungsplan sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen ausgewiesen. Die öffentlichen Grünflächen sind mit den Zweckbestimmungen öffentlicher Spielplatz, Regenrückhaltung und Gewässerrandtreifen, die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche pGr1 ist mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei“ bezeichnet.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.6.1 Retentionsflächen

Gemäß Starkregenkonzept/ Entwässerungskonzept BG „Hinter den Gärten“ sind öffentliche Grünflächen als Maßnahmenfläche „Retention“ M1/ M2 ausgewiesen, bzw. die Hinweise zur baulichen Gestaltung der Straßen beinhaltet. Der Retentionsraum, Graben mit Gewässerrandstreifen, dient ausnahmslos dem Ableiten anfallender Oberflächenwasser und ist entsprechend freizuhalten/ gärtnerisch zu pflegen und vorzuhalten. Zur naturnahen Gestaltung ist die Fläche als Extensivgrünland festgesetzt. 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.

7.6.2 Insektenschonende Beleuchtung

Die Verwendung von LED-Leuchtmitteln oder gleichwertigen insektenschonenden Leuchtmitteln mit geringer Streulichtemission sichern eine insektenschonende Beleuchtung des Außenbereichs. Eine senkrecht nach unten gerichtete Lichtabstrahlung ist auszuführen. Nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig, Leuchtmittel geringer Lockwirkung auf Insekten sind zu verwenden.

7.6.3 Wasserdurchlässige Beläge

Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem mindestens 15 %- igen Fugenanteil herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster). Zufahrten zu unterirdischen Garagen und Behindertenstellplätzen sind davon ausgenommen.

7.6.4 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Festsetzungen bezüglich des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere die Vermeidungsmaßnahmen - Zeitraumraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten (Schutz von Brutvögeln) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, bzw. der Hinweis auf § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in den textlichen Festsetzungen getroffen. Auf das entsprechende Gutachten durch Stauss & Turni aus dem Jahr 2015 (Ergänzung 2020) wird verwiesen.

7.6.5 Vogelschutz

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, bzw. weitere Maßnahmen zugunsten des Vogelschutzes werden in den textlichen Festsetzungen getroffen.

7.6.6 Bepflanzung der Tiefgaragen

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse durch die Förderung von Verdunstungskühlungsleistung, sowie zur Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz, sind die Dächer der Gebäude mindestens extensiv zu begrünen.

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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.

7.7.1 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 m^2 Fläche ist in den öGr1-öGr2 ein gebietsheimeischer, 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.

7.7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Im öffentlichen Straßenraum ist an den festgesetzten Standorten ein gebietsheimeischer, 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.

7.7.3 Anpflanzen von Einzelbäumen

In Gebieten WA1-WA9 ist je zu errichtendem Wohngebäude auf dem Grundstück mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste Mindestgröße Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenliste). Das Pflanzgebot ist, wenn vorhanden, an den festgesetzten Standorten auszuführen. Pflanzgebote, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ergeben dürfen auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

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.

7.7.4 Dachbegrünung

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse durch die Förderung von Verdunstungskühlungsleistung, sowie zur Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz, sind die Dächer der Gebäude mindestens extensiv zu begrünen.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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.

7.9 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhaltend sind

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche innerhalb des Plangebiets WA7 dient der Sicherung eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GR/FR/LR 2).

Innerhalb des WA1 dürfen auch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden 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.

7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

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.

7.11 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

7.11.1 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.

7.12 Lärmschutzfestsetzungen

Die schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro ISIS geht davon aus, dass weder von der Pferdehaltung noch von der Gärtnerei unzumutbare Lärmemissionen zu erwarten sind. Passive und aktive Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzung dem zu folge nicht erforderlich. Weitere Untersuchungen zusätzlicher Potentialquellen wurden nach erster Überprüfung als nicht notwendig betrachtet.

7.13 Geruchsimmissionsgutachten

Gemäß dem Geruchsimmissionsprognose Für das Plangebiet „Hinter den Gärten“ in Warmbronn durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, kann von keinen geruchsimmissionsrelevanten Beeinträchtigungen ausgegangen werden.

8 UMWELTBERICHT

Für Bauleitpläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach §13a und §13b BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO). Es soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben als bauliche Ergänzung in den gestalterischen Kontext der angrenzenden Bestandsbebauung einordnet.

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Zugunsten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Erzielung von Verdunstungskühlungsleistung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Flachdächer festgesetzt.

Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig. Da bewusst keine Gebäudeausrichtung vorgegeben wird, können Gebäude für Solarenergiegewinnung optimal ausgerichtet werden. Flachdächer sind, sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt, mindestens extensiv zu begrünen. Dies kommt auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser zugute.

9.1.2 Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, eine der Umgebungsbebauung angepasste Farbgebung. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben, bzw. Materialien ist unzulässig.

9.2 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze dienen vorrangig dem Besucherverkehr.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, je Leistungsstätte ist eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Fläche zulässig. Die Anbringung muss an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite erfolgen. Zum Ortsrand ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

9.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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.

9.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

9.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt. Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten. 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.

9.7 Außenantennen, Mobilfunkantennen

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.

9.8 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

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

9.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Entwässerungsbach abzuleiten. Das auf den Grundstücken der direkt an die Regenrückhaltemulden grenzenden Reihenhäuser ist in die direkt angrenzenden Regenrückhaltemulden zu leiten. Die nicht direkt an die Regenrückhaltemulden grenzenden Reihenhäuser haben ihr Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) 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 Graben bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

9.10 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

10 KENNZEICHNUNGEN

Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor (Stellungnahme des LK Böblingen)

11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB wurden nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan übernommen.

12 HINWEISE

Ergänzende Hinweise wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

13 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha mit nachfolgender Verteilung auf (Werte gerundet):

Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,29 ha	(62,4 %)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,28 ha	(13,4 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,34 ha	(16,3 %)
Private Grünflächen (Gärtnerei)	ca. 0,16 ha	(7,6 %)
Versorgungsflächen	ca. 0,01 ha	(0,3 %)
Geltungsbereich des BPlans	**2,1 ha**	**100,0%**

Bei dem Ansatz von 2,1 Personen/ Wohneinheit und rund 60 Wohneinheiten wird der Dichtegrad von 55 Einwohner/ ha voraussichtlich überschritten und ein vertretbares Maß an Verdichtung erzielt.

ANLAGEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungplanverfahrens 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 (städtebaulicher 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 Teilorten
  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