

TEXTTEIL

(Teil 2 des Bebauungsplans)
Stand 23.03.2023/20.09.2023

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

**Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 05.02-4, in Leonberg**

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)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) hier: Inklusionseinrichtungen/ Inklusionswerkstatt mit Stellplätzen

(§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „SO 1“ mit der Zweckbestimmung „Inklusionseinrichtung/ Inklusionswerkstatt“ sind folgende Betriebe und Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig:

- Werkstätten für Menschen mit Behinderungen (geistig, psychisch, körperlich) und besonderem Unterstützungsbedarf,
- Lagerhallen und -flächen für das Inklusionsunternehmen,
- Sozialgebäude (Kantine etc.),
- Schulungseinrichtungen,
- Tageseinrichtung für Förderung und Betreuung,
- Verwaltungsgebäude
- Offene Stellplätze, Fahrradabstellanlagen sowie Tiefgaragen.

A.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) hier: Inklusionseinrichtungen/ Wohnheim mit Stellplätzen

(§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „SO 2“ mit der Zweckbestimmung „Inklusionseinrichtung/ Wohnheim“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für hilfs- und unterstützungsbedürftige Personengruppen (Menschen mit Behinderungen),
- Sozialgebäude,
- Wohnungen für Lehr-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Verwaltungsgebäude,
- Café als Begegnungsstätte,
- Offene Stellplätze, Fahrradabstellanlagen sowie Tiefgaragen.

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) sowie die Höhe der baulichen Anlage (HbA max.) gemäß Planeinschrieb.

A.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 17, 19, 21a BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

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.

Im Sonstigen Sondergebiet 2 und im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige GRZ gem. Planeintrag gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), überschritten werden. Die Grundfläche der Tiefgarage bleibt hierbei unberücksichtigt. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,6 nicht überschreiten.

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 (HbA max.)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in Metern über NN = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt).

Überschreitungen der HbA max. sind zulässig durch:

- Brüstungen und Geländer bis 1,10 m
- Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,5 m im Allgemeinen Wohngebiet und um 2,5 m im Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1,0 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 2,0 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,0 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind.
- Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,0 m überschreiten. Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (**EFH** = FFB (Fertigfußboden)) ist durch Planeinschrieb bestimmt. Von der Festsetzung sind Abweichungen bis zu +/- 0,50 m zulässig.

A.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird im WA die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufensters auf 5 m Mindestabstand zwischen zwei Baukörpern erhöht.

A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.4.1 Bauweise

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

in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen zur Bauweise festgesetzt:

WA

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen.

SO 2

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen.

SO 1

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO,

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude, im Sinne der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand erstellt. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser.

A.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung bestimmt.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu erstellen. Im WA sind zur Gewährleistung des klimatischen Luftaustausches Baukörper mit einer Gebäudetiefe von maximal

14 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei Baukörpern muss hierbei 5 m betragen; dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (siehe A.3).

Je Baufenster darf die Baugrenze im SO 2 ausnahmsweise auf ihrer Länge auf insgesamt maximal

25 %, wie nachfolgend bezeichnet, überschritten werden:

- Durch ebenerdige Terrassen auf einer Länge von 5,5 m und einer Tiefe von 2,5 m.
- Durch Balkone und Loggien auf einer Länge von maximal 5,5 m und einer Tiefe von 1,5 m.

A.5 Nebenanlagen

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

SO 1, SO 2, WA

Anlagen zur Kleintierhaltung sind allgemein unzulässig.

Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig (beispielsweise Einfriedungen, Stützmauern, Mülleinhausungen, Swimming Pools, Sichtschutzwände an Terrassen). Hiervon ausgenommen sind selbstständige Werbeanlagen, die nicht dem Zweck der Leistung vor Ort dienen.

Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebiets dienen sind allgemein zulässig.

Im Sonstigen Sondergebieten (SO 2) und im Allgemeinen Wohngebiet sind **eine** Nebenanlage als Gebäude – beispielsweise Geräteschuppen, Gartenhaus, Gartenpavillon, Gartenlaube, Gewächshaus – je Baugrundstück mit einem Volumen von maximal 40 m³ umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Aufenthaltsfunktion wird ausgeschlossen. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind als Nebenanlagen je Grundstück ein Geräteschuppen als Gebäude mit einem Volumen von maximal 40 m³ zulässig. Eine Aufenthaltsfunktion wird ausgeschlossen. Als Sonstige Nebenanlagen sind nur Einfriedungen und Stützmauern zulässig (siehe hierzu A.11).

A.6 Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen/Tiefgaragen, Fahrradabstellanlagen

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

Offene Garagen (Carports) und geschlossene Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze sind allgemein zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

Offene Fahrradabstellanlagen und offene Fahrradunterstände sind allgemein zulässig. Fahrradabstellanlagen als eingeschossige Gebäude (Fahrradgaragen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur ausnahmsweise zulässig.

Zur Anrechenbarkeit von Stellplätzen/Garagen/Tiefgaragen/Fahrradabstellanlagen auf

die Grundflächen siehe auch Punkt A.2.1.

A.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Siehe Eintrag gemäß Planzeichnung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planeinschrieb mit festgesetzter Höhe in Metern über NN gemäß Endausbau festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planeinschrieb die Zweckbestimmung als Fläche für das öffentliche Parken festgesetzt.

Verkehrsgrünflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen. Bauliche Anlagen, die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, sind allgemein zulässig.

A.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

In der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen wird eine Trafostation festgesetzt.

A.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von neuen Versorgungsleitungen ist unzulässig, alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausnahmsweise können Provisorien während der Bauphase befristet zugelassen werden.

A.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A.10.1 Flächen für die Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser

Gemäß Planeinschrieb ist die private Grünfläche pGr1 und die Verkehrsgrünfläche als Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

A.10.2 Entwässerung: Zisternen/Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszone, Umschlagflächen und dergleichen ist grundsätzlich in den Schmutzwassersammler in der Böblinger Straße einzuleiten.

Ansonsten ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts-

und Hofflächen auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Stauraumkanäle und gleichwertige Systeme) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Dabei sind max. 10 l/(s*ha) der Grundstücksfläche abzuleiten (bezogen auf eine Wiederkehrzeit von T= 5 Jahren). Der Abfluss wird im Anschluss in den Regenwasserkanal der Böblinger Straße geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Parkplätze im SO 1, entlang der neuen Erschließungsstraße, ist über die Böschung (private Grünfläche) in den Mühlgraben zu entwässern, der in den Regenwasserkanal in der Böblinger Straße mündet.

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

A.11 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Lage und Zweckbestimmung der privaten Grünflächen (pGr Nr.) gemäß Planeinschrieb und Textteil.

Private Grünfläche (pGr 1) – Streuobstwiese

Private Grünfläche gemäß Planeinschrieb mit Zweckbestimmung Streuobstwiese zur Sicherung des Streuobstbestands. Bauliche Anlagen, die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, sind allgemein zulässig. Straßenlaternen sind allgemein zulässig.

Private Grünfläche (pGr 2) – Gartenflächen

Private Grünfläche gemäß Planeinschrieb mit Zweckbestimmung Gartenflächen. Die Flächen sind als naturbelassene Gartenfläche anzulegen oder als mit Pflanzenbewuchs angelegte Gartenflächen zu gestalten und dürfen dem Aufenthalt im Freien dienen. Zur Zulässigkeit von Nebenanlage siehe hierzu A.5.

A.12 Wasserflächen, Hochwasserschutzanlagen, bauliche und technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

A.12.1 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b) und 16c) BauGB)

Bauliche Anlagen müssen gegen eindringendes Wasser geschützt werden und dürfen keine wassersensible Infrastruktur im Niveau des erwarteten Wasserstandes enthalten. Bauliche Anlagen dürfen somit nur in einer an Starkregenereignissen angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert (Eigenvorsorge durch Objektschutz z.B. Verzicht auf Keller, Abdichten von Kellerschächten und Türen, Schwellen in Tiefgaragen, Hochlegen von Elektroanlagen und Elektroverteilung, unempfindlicher Bodenbelag, Heizungssysteme).

Zum Schutz vor auftretendem Hangwasser bei Starkregenereignissen ist eine Mauer gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhe der Mauer wird auf mind. 50 cm festgesetzt. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

Hinweise:

Auf das „Entwässerungsgutachten Neue Ramtelstraße“, *BIT-Consult, April 2021*, wird

Textteil

Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

verwiesen.

Auf das Gutachten „Bewertung Starkregenereignisse“, *IBB Wörn Ingenieure*, 20.03.2022, wird verwiesen.

Starkregenrisikokarte siehe D.2 Starkregengefahren.

A.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.13.1 Insektenschonende Beleuchtung

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

A.13.2 Umweltgerechte Freiflächengestaltung

Verbot von Schottergärten

Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich der Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig. Es wird entsprechend auf das NatSchG § 21a Gartenanlagen verwiesen.

Wasserdurchlässige Beläge

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (Zufahrten, oberirdische Stellplätze, Wege, Hofflächen) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breutfugiges Pflaster mit min. 15 mm Fugenanteil).

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu unterirdischen Garagen und Behindertenstellplätze sowie Flächen, auf denen potentiell verunreinigtes Oberflächenwasser anfällt z.B. Rangierflächen im gewerblich genutzten SO 1.

Ausnahmsweise kann im SO 2 bei Zugängen, Wegen und Hofflächen auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet werden, wenn diese aufgrund der erhöhten Nutzung von Rollstühlen, Rollatoren und Gehilfen die Barrierefreiheit einschränken.

A.13.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe hierzu auch E.10

Artenschutz

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

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu vermeiden, darf die Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Abriss von Gebäuden 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 („Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse – Bebauungsplan Behindertenwerkstatt Atrio in Leonberg“, Büro Quetz, 05/2016 sowie „Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag – Leonberg Neue Ramtelstraße Behindertenwerkstatt Atrio“, Büro Quetz & Büro Stauss & Turni, 01/2017) wird verwiesen.

A.13.4 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasflächen und -fassaden in Richtung der freien Landschaft 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.

A.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Lageplan ausgewiesene Leitungsrecht - **GFL** - dient der Sicherung der öffentlichen Straßenentwässerung (unterirdische Retentionsanlagen; Regenrückhaltebecken aus Rigolenboxen). Es dürfen keine Einwirkungen und Bepflanzungsmaßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlage und Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Für den mit - **GFL** - dargestellten Bereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

A.15 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. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünflächen sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun vor Befahrung und Ablagerung zu schützen.

A.15.1 Pflanzungen - Durchführung und Pflegemaßnahmen

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2016-06 und DIN 18917-2018-07 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919-2016-12 zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzlisten finden sich bei den Hinweisen unter E.9.

A.15.2 Pflanzgebot 1 (Pfg1): Streuobstwiese (flächig)

Je 100 m² Pflanzgebotfläche ist ein heimischer, standortgerechter Obstbaum gem. Pflanzenliste 1, Mindestgröße Hochstamm 8-10 cm Stammumfang mit Pfahl, Stammschutz und Wühlmausschutz zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltenswerte Obstbäume können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte sind innerhalb der festgesetzten Fläche frei wählbar.

A.15.3 Pflanzgebot 2 (Pfg2): Straßenbegleitgrün (Einzelstandorte)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzenliste 2, Mindestgröße Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 in einem DIN-gerechten Baumquartier mit mindestens 12 cbm Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5m abgewichen werden, wenn dies aus betrieblichen, funktionalen oder technischen Gründen erforderlich ist.

A.15.4 Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Strauchpflanzungen (flächig)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind 70 % der Fläche mit Sträuchern gemäß der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die Sträucher sind dabei als einreihige Strauchpflanzung in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

A.15.5 Pflanzgebot (Pfg4): Extensive Dachbegrünung

80 % der Dachflächen 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 12 cm zu betragen.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: Anlagen für die Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen, technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen.

Untergeordnete Dachflächen, die eine andere Dachform und -neigung aufweisen, können bei der Dachflächenberechnung unberücksichtigt bleiben (auf die örtlichen Bauvorschriften, Dachgestaltung Kapitel B.1 wird verwiesen).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind einseitig schräg aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30cm nicht unterschreiten.

A.15.6 Pflanzgebot (Pfg5): Baumpflanzungen innerhalb der Sondergebietsflächen (flächig)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich SO 1 + SO 2 sind 12 heimische,

standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzenliste 2, Mindestgröße Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm in einem DIN-gerechten Baumquartier mit mindestens 12 cbm Wurzelraum zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie einen wirksamen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets leisten.

A.15.7 Pflanzgebot (Pfg6): Baumpflanzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (Einzelstandorte Bäume)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich WA sind 3 heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzenliste 2, Mindestgröße Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm in einem DIN-gerechten Baumquartier mit mindestens 12 cbm Wurzelraum zu pflanzen und zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5m abgewichen werden, wenn dies aus betrieblichen, funktionalen oder technischen Gründen erforderlich ist. Der Stammabstand der Bäume untereinander muss mindestens 7m betragen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie einen wirksamen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets leisten.

A.16 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung pfb flächig)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich (pfb) sind grundsätzlich alle Streuobstbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen (Mindest-Pflanzqualität: Mindestgröße Hochstamm 8-10 cm mit Pfahl, Stammschutz und Wühlmausschutz). Sie sind bei Bauarbeiten mittels geeigneter Baumenschutzmaßnahmen gegen jegliche baubetriebsbedingte Beeinträchtigung zu schützen.

A.17 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauliche Maßnahmen aufgrund Verkehrslärms (passiver Schallschutz)

Zum Schutze der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1: 2018-01 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt sind. Für die Anforderungen der Außenbauteile gilt Ziff. 7.1 (vgl. Lärmpegelbereiche Tabelle 7) sowie 7.2 und 7.3 der DIN 4109-1:2018-01.

In den Lärmpegelbereichen III - V ist in zum Schlafen geeigneten Räumen (wie Schlaf-

zimmer, Kinderzimmer etc.) der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder Lüftungsanlagen entsprechend Ziff. 10.2 der VDI 2719 vorzusehen.

Innerhalb der mit 1a) bezeichneten überbaubaren Flächen sind Außenwohnbereiche einer Wohnung im Lärmpegelbereich IV nicht straßenzugewandt zu orientieren oder aber durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Außenwohnbereiche wie Balkone/ Loggien) zu schützen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisnahmeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden (z.B. durch Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.

Hinweis: Grundlage der Dimensionierung der Schalldämmung - Maße der Außenbauteile bildet die Schalltechnische Untersuchung des Büro ISIS von 10-2021/2023. Siehe hierzu E.8.

A.18 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich 2 + Geltungsbereich 3

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzmaßnahmen und -bindungen im Bereich des Geltungsbereich 2 (Flst. 2283, 2294) und Geltungsbereich 3 (Flst. 2303, 2305) des Bebauungsplans

Flurstücke	2283 (Stadt Leonberg), 2294 (privat), 2302 (privat), 2305 (privat) Gemarkung Leonberg
Nutzbare Fläche	2283 - 1.050 m ² 2294 - 1.629 m ² 2302 - 650 m ² 2305 - 550 m ²

Je 140 m² (Dichte ca. 70 Bäume pro ha) ist ein heimischer, standortgerechter Obstbaum, Mindestgröße Hochstamm 8-10 cm Stammumfang mit Pfahl, Stammschutz und Wühlausschutz zu pflanzen und zu erhalten (siehe **Pflanzliste 1** Punkt E.9). Die Obstbäume sind abzuernten, in den ersten 10 Jahren ist die Krone jährlich, später alle 2-3 Jahre zu beschneiden. Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig wiederherzustellen.

Das Grünland ist extensiv zu pflegen, jährlich 2-3-mal zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Wenn Nachsaaten im Bereich der Wiese notwendig sind, ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2002-08 und DIN 18917-2002-08 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919-2002-08 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird. Bei Verlust sind die Pflanzungen gleichwertig wiederherzustellen.

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 Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° zulässig. Davon abweichende, andere Dachformen, sind zulässig, sofern diese dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sind, z.B. Zwischenbauten zur Gebäudegliederung, Nebenanlagen. Bei diesen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden und diese Flächen können somit bei der Berechnung zur Dachbegrünung unberücksichtigt bleiben.

Absturzsicherung von Dachterrassen auf Staffelgeschossen sind an der Innenkante der Außenwand zu errichten.

Solaranlagen als Aufbau sind zulässig, wenn mit diesen Aufbauten und Anlagen der Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind und die Festsetzungen zur Dachbegrünung erfüllt werden.

B.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

B.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- B.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig.
- B.3.2 Werbeanlagen sind nur an den Straßenseiten der Fassaden zulässig. Je Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- B.3.3 Flache Ausleger (Stechschilder) sind unzulässig.
- B.3.4 Je Grundstück sind als selbständige, freistehende Werbeanlagen maximal drei Fahnenmasten bis 6,00 m Höhe und ein Werbepylon bis 2,50 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- B.3.5 Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbeanlagen mit Laufschriften
 - beleuchtete Kastenkörper
 - bewegliche Werbeanlagen
 - Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung
 - Videowände und -tafeln
 - Skybeamer
 - Projektionen aller Art

Textteil

Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

B.3.6 Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

B.3.7 Die Höhe der Schriftzüge von Werbeanlagen an den Gebäuden sowie Einzelbuchstaben und einzelne Symbole dürfen max. 0,8 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf 4,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.

B.3.8 Zum Baugesuch ist eine verbindliche Gesamtwerbekonzeption vorzulegen.

B.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet 2 sind außerhalb der Zuwegungen, Wegeflächen, Zufahrten, Terrassenflächen und der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Stein-/Kiesschüttungen als Drainage entlang von Hausfassaden sind bis zu einer Breite von 0,50 m zulässig.

B.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

B.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO u. § 11 Abs. 1 LBO)

Einfriedungen sind zu den privaten und öffentlichen Flächen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- als tote Einfriedungen sind nur transparente Metallzäune (z.B. Maschendraht- oder Stabmattenzaun) zulässig,
- als lebende Einfriedungen sind Hecken zulässig,
- Kombinationen aus beiden Elementen sind ebenfalls zulässig.

Die Einfriedungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, nicht höher als 1,80 m sein. Der Mindestpflanzabstand von lebenden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5 m betragen.

Zum Schutz vor auftretendem Hangwasser bei Starkregenereignissen ist eine Mauer gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhe der Mauer wird auf mind. 50 cm festgesetzt. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Die Schutzmauer kann hier als Sockel für die toten Einfriedungen dienen. Diese Kombination darf nicht höher als 1,80 m sein.

Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten.

B.7 Außenantennen, Mobilfunkantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Verwendung von Außenantennen ist nur auf der Dachfläche zulässig.

B.8 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage der Grundstücke darf bis zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden.

Sofern Stützmauern errichtet werden, dürfen diese eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Höhere Stützmauern sind zu staffeln und horizontal gegeneinander zu versetzen, so dass die Höhe der einzelnen Mauerabschnitte 1,0 m nicht übersteigt. Die durch den Versatz entstehende Stufe ist zu begrünen. Ausnahmsweise können größere Aufschüttungen zugelassen werden, wenn dies aus technischen oder funktionalen Gründen nachweislich erforderlich ist. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und ablaufendem Hangwasser.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken als Böschung anzugleichen.

Bei der Geländemodellierung sind grundsätzlich die Festsetzungen zum Schutz vor Starkregenereignisse zu beachten; siehe hierzu A.12.1.

Sofern Stützmauern errichtet werden, muss ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 50 cm eingehalten werden.

B.9 Ordnungswidrigkeiten

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

C. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

keine

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

D.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

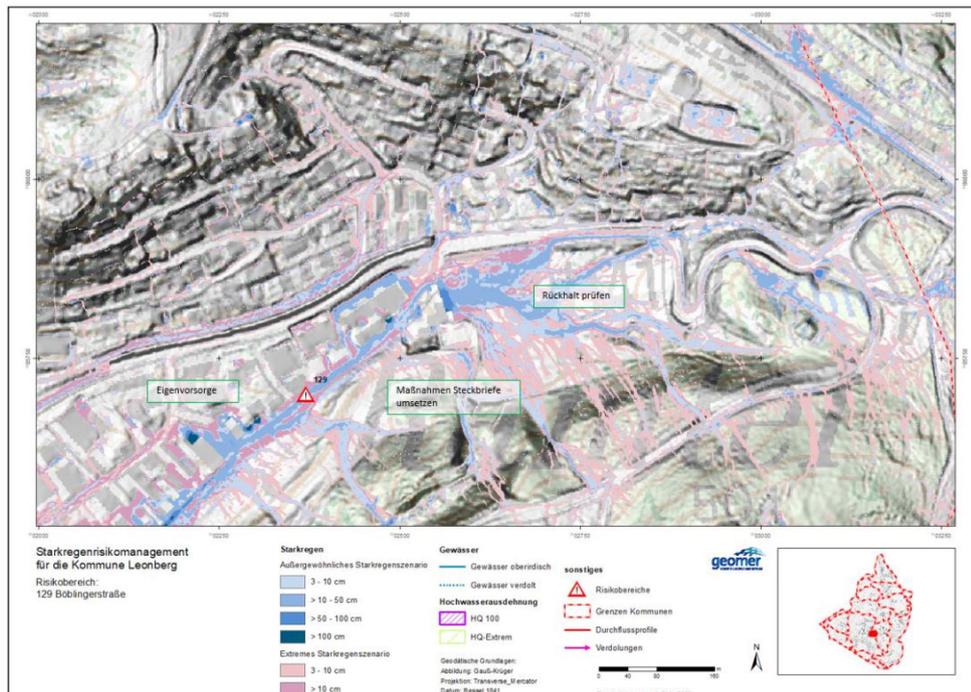
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart (staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg). Die geltende Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 11.06.2002 ist zu beachten. Demnach sind nur Handlungen 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. auch § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg) sind zu beachten.

D.2 Starkregengefahren

8.1.3. Risikobereich 129



geomer GmbH Heidelberg

Abbildung: Auszug Starkregenisikomanagement für die Kommune Leonberg (Karte Stand Februar 2020)

Starkregen angepasste 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
- Hochwasser: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de)
- <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/>

D.3 Anbauabstand gemäß § 22 StrG zur Landesstraße L1141

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße L 1141. Die L 1141 löst gesetzliche Anbauabstände von 20m nach § 22 StrG aus. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Verkehr (17.01.2020) hierzu: Erschließungsstraßen oder Stellplätzen an der Landesstraße L 1141 kann nur widerruflich zugestimmt werden, wenn sich diese Flächen innerhalb der Anbauverbotszone von 20m befinden.

E. HINWEISE

E.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern (Mastleuchten) und von Kennzeichen und Hinweisschildern der öffentlichen Verkehrsflächen sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen, Schilder und Beleuchtungskörper sind vom Anlieger zu dulden.

E.2 Zugrundeliegende Vorschriften, Einsichtnahme

Auf die in dem Bebauungsplan Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften (insbesondere [DIN 4109-1: 2018-01](#), DIN 18916, DIN 18917, DIN 18919 und VDI-Richtlinie 2719), und sonstige außerstaatliche Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg bereitgehalten. Auskunft erhalten Sie im Stadtplanungsamt.

E.3 Denkmalschutz

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

Sollten bei der Durchführung von Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

E.4 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für, das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Auf das Gutachten „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Böblinger Straße Ecke Neue Ramtelstraße Leonberg – Ramtel“, *Büro R. Hinkelbein, 11.01.2018*, wird verwiesen.

E.5 Bodenschutz

Anfallendes unbelastetes Bodenmaterial ist möglichst hochwertig entsprechend seiner Eignung (getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem kulturfähigem Unterboden, Untergrundmaterial) zu verwerten.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten, unverdichteten Mieten (max. Höhe 2 m) zu lagern und nach erfolgter Bodenlockerung im Bereich der Grünflächen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Um Beeinträchtigung des natürlichen Wasseraufnahmevermögens der Böden in den künftigen Flächen für Retention und Pflanzgebote zu vermeiden, sind diese Flächenwährend der Bauzeit (z. B. mit Bauzäunen) wirkungsvoll abzugrenzen.

Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch tiefe Bodenlockerung zu beseitigen. Zur anschließenden Stabilisierung des Bodengefüges und der Versickerungsfähigkeit ist die Ersteinsaat (auch Untersaat) mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen, evtl. als Saatgutmischungen (mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern) vorzunehmen.

E.6 Geotechnik

Auf das „Ingenieurgeologisches Gutachten“, Institut Dr. Haag GmbH, 19.02.2021, wird verwiesen.

Das LGRB empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-

Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. 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.7 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – abzustimmen.

Sofern Niederschlagswasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu beantragen. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedürfen eventuell einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitung ist nicht zulässig.

Der Grad der Neuversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden. Um die Grundwasserneubildungsrate nicht zu beeinträchtigen, sollte der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden (Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ohne Vermischung mit Abwasser).

Eine fachgerechte Entwässerung muss sich auf die „Niederschlagsverordnung“ des Landes BW ausgeführte Niederschlagswasserbeseitigung beziehen.

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

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

Textteil

Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

E.8 Lärmschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich III-V nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm). Die Schallpegelbereiche sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

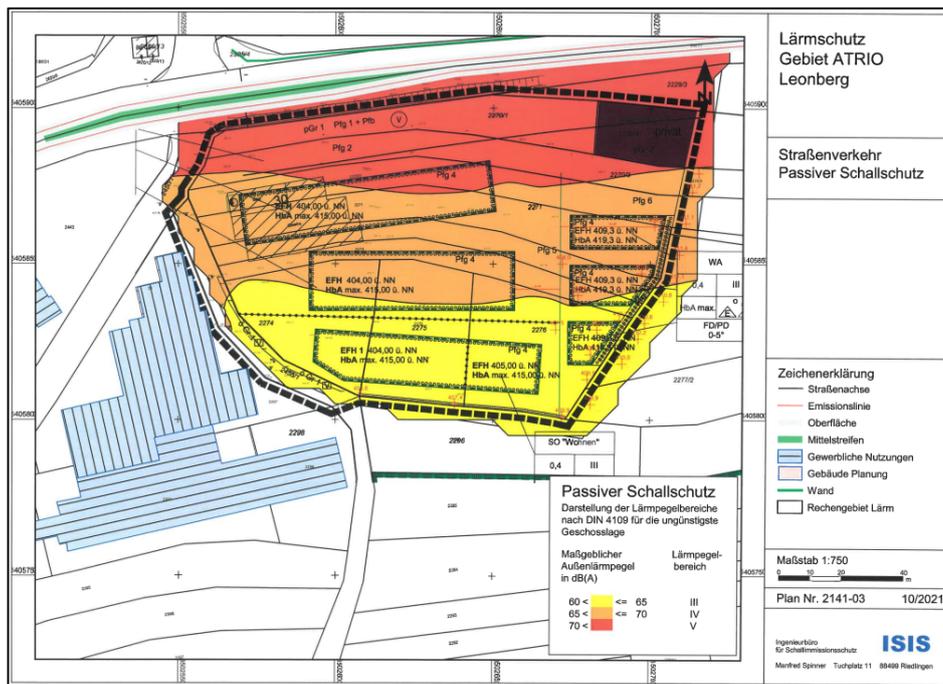


Abbildung: Darstellung der Lärmpegelbereiche Straßenverkehr passiver Schallschutz; **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“** in Leonberg, Büro ISIS, 10-2021/2023

Textteil

Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

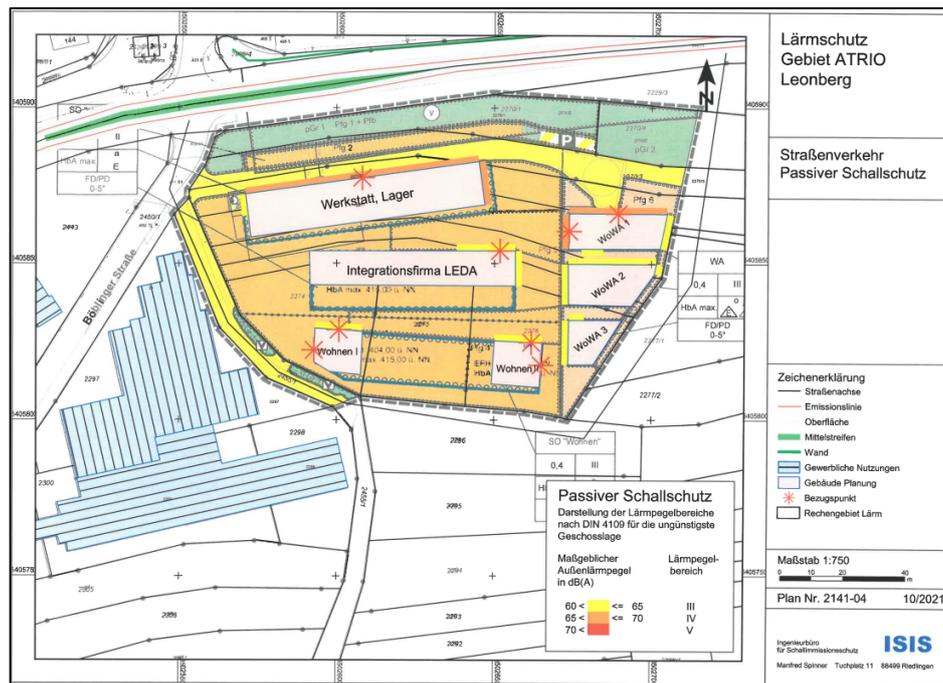


Abbildung: Darstellung der Lärmpegelbereiche für die ungünstigste Geschosslage; **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in Leonberg, Büro ISIS, 10-2021/2023**

E.9 Pflanzenlisten

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2016-06 und DIN 18917-2018-07 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919-2016-12 zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzenlisten zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Pflanzenliste 1 – Obstbäume (Einzelgehölze) als Hochstämme

	deutscher Name
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‘
Wildobst	z.B. Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere

Textteil

Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Pflanzenliste 2 – Laubbäume**Groß- und mittelkronige Laubbäume als Hochstämme**

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Klein- bis mittelkronige Bäume

botanischer Name	deutscher Name
Säulenförmige Bäume	
Acer campestre „Fastigiatum“	Säulen-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata Monument“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Prunus hillieri	Säulenkirsche
Prunus serrulata ‚Amanogawa‘	Säulenkirsche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia „Sheerwater Seedling“	Säulen-Eberesche
Kleinkronige Laubbäume	
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis 'Beech Hill' / calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Bäume mit lichtem oder pyramidalem Wuchs	
Carpinus betulus 'Columnaris'	Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Platanus x acerifolia 'Tremonia'	Ahornblättrige Platane
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Acer platanoides 'autumn Blaze'	Spitzahorn
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

TextteilBebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Pflanzenliste 3 – Heimische standortgerechte Heckengehölze

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schwarzdorn/ Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne

E.10 Artenschutz

Gemäß den faunistischen Bestandserfassungen (Quetz 2017, 2019) müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Die Rodung von Gehölz- und Baumbeständen darf nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, der die Maßnahme freigibt.
- Falls Bäume mit größeren Baumhöhlen vorhanden wären, wären diese im Spätsommer/Herbst auf eine Belegung durch Fledermäuse zu untersuchen und zu verschließen.
Da im Rahmen dieser Untersuchung im November 2020 (Stauss & Turni 2021) festgestellt wurde, dass im Plangebiet keine Bäume mit potentiellen Winterquartieren für Fledermäuse vorhanden sind, mussten keine Bäume verschlossen werden. Ebenso entfällt eine Kompensation für potentielle Winterquartiere.
- Der Verlust von potentiellen Sommerquartieren von Fledermäusen muss durch die Installation von 20 künstlichen Fledermaus-Quartieren (10 Rundkästen und 10 Flachkästen) in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden.
- Für den Verlust von mehrjährig nutzbaren Niststätten für höhlenbrütende Vogelarten durch die notwendige Fällung von Laubbäumen sind vorsorglich und vorgezogen bis Ende Februar im Rodungsjahr 10 Nistkästen (mit 26, 32 und 45 mm sowie ovaler Einfluglochweite) im näheren Umfeld aufzuhängen (Vermeidungsmaßnahme: Anbringen von Nisthilfen).

E.11 Kriminalpräventive Hinweise

Aus kriminalpräventiver Sicht ist vor dem Hintergrund der Ortsrandlage aus polizeilicher Sicht die frühzeitige Planung mechanischer Sicherungsmaßnahmen ratsam. Bei den geplanten Gebäuden sollte bereits in der Planungsphase auf den Einbau einbruchhemmender Türen- und Fensterelement hingewiesen werden. In der Bauplanungsphase können diese sicherungstechnischen Maßnahmen kostengünstig integriert werden. Die Nachrüstung ist erfahrungsgemäß mit weit höheren Kosten verbunden.

E.12 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß Klimaschutzgesetz

Gemäß § 3 Abs. 2 LBO ist bei der Planung, Errichtung und Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen der besonderen Bedeutung von Energieeinsparung, -effizienz und erneuerbaren Energien sowie des Verteilnetzausbaus nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen des § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 sehen eine Pflicht zum Bau von Photovoltaikanlagen vor, dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

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.

Umweltbericht nach § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung,
in der Fassung vom 21.01.2022/20.09.2023, Stadtplanungsamt Leonberg (V. Tietz, S. Rosenbauer)

Fachgutachten/ fachliche Stellungnahmen

[1] Klimagutachten zum Bebauungsplan „ATRIO“ in Leonberg, Büro Ökoplana, 26.03.2018

[2] Ergänzendes Klimagutachten zum Bebauungsplan „ATRIO“ in Leonberg, Büro Ökoplana, 18.05.2021

[3] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in Leonberg, Büro ISIS, 10-2021/2023

[4] Bodenschutzkonzept (05.11.2021) und Ergänzung zum Bodenschutzkonzept (03.12.2021), Büro Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH

[5] Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse – Bebauungsplan Behindertenwerkstatt Atrio in Leonberg, Büro Quetz, 05/2016

[6] Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag – Leonberg Neue Ramtelstraße Behindertenwerkstatt Atrio, Büro Quetz & Büro Stauss & Turni, 01/2017

[7] Bestandserfassung Fauna und geschützte Biotope mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büros Quetz, Stauss & Turni, Rita Hofbauer, 01/2019

[8] Erfassung und Bewertung der Streuobstbestände und Einschätzung eines Gewässers, Büro Rita Hofbauer, 12/2020

[9] Höhlenbaumkontrolle im Hinblick auf Winterquartiere, Büro Stauss & Turni, 01/2021

[10] Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Institut Dr. Haag, 19.02.2021

[11] Entwässerungsgutachten Neue Ramtelstraße, BIT-Consult, April 2021

[12] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Böblinger Straße Ecke Neue Ramtelstraße Leonberg – Ramtel, Büro R. Hinkelbein, 11.01.2018

[13] Bewertung Starkregenereignisse, IBB Wörn Ingenieure, 20.03.2022

Textteil

Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

i.A.

A. Siegel

Stadtplanungsamt

Leonberg, 23.03.2023/20.09.2023

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.02-4 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplans) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den...22.11.2023.....

Martin Georg Cohn

Oberbürgermeister