



Datengrundlage: LGL, www.lgl-bw

TEXTTEIL (Teil 2 des Bebauungsplans)

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

**Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 03.07-2/5, Leonberg-Eltingen**

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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 Fläche für Gemeinbedarf [Gb]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf sind nur Gebäude und andere bauliche Anlagen für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung lt. Planeinschrieb zulässig:

- Kindertagesstätte
- dem Kindergarten- und Schulbetrieb dienende Versorgungseinrichtungen (Mensa)
- Vereins- und Gemeinschaftsräume

Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

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), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß und als zwingendes Maß) 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 zulässige Grundfläche darf im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- dem Kindertagesstättenbetrieb dienenden befestigten Flächen,

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.)

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

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 2 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1,5 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (**EFH** = FFB (Fertigfußboden)) ist durch Planeinschrieb bestimmt. Von der Festsetzung sind Abweichungen bis zu +/- 0,30 m zulässig.

Aus Gründen der Hochwasservorsorge sowie hochstehendem Grundwasser sind Untergeschosse im Plangebiet entweder unzulässig oder die Untergeschosse sind fachgerecht wasserundurchlässig (weiße Wanne) entsprechend den jeweils gültigen Richtlinien auszuführen. Zudem ist der Einbau einer Rückstausicherung im Gebäude vorzunehmen.

A.2.3 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die maximale Geschossigkeit wird gemäß Planeintrag auf 2 Geschosse festgesetzt.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

A.3.1 Bauweise

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

In der Planzeichnung werden entsprechend den Eintragungen festgesetzt:

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

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu erstellen (siehe Planeintrag). Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.4 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität (z.B. Transformatorenstationen, auch Trafostationen, Umspannstationen genannt), Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität (E-Ladestationen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

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

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

Zugänge und KFZ-Parkflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen).

A.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche dient als Richtlinie für die Ausführung und ist nicht verbindlich.

A.6.1 Verkehrsflächen

Die festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen, Gliederungen und Bepflanzungen gestaltet werden.

A.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen dienen entsprechend der Kennzeichnung im Lageplan dem Fußgänger- und Radverkehr. Zur Erreichbarkeit der Stellplätze ist ein Befahren mit Pkw zulässig.

A.6.3 Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (E-Ladestationen) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.6.4 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Wassers durch Metallionen zu erwarten ist.

A.7.2 Insektenschonende Beleuchtung

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

A.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

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

A.7.4 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

(siehe auch E.7)

Vermeidungsmaßnahme: Anbringen von Nisthilfen

Für den Verlust von Baumhöhlen je entfallendem Baum über 25 cm Durchmesser ist eine Fledermaushöhle als CEF-Maßnahme im angrenzenden Gebiet aufzuhängen. Die Aufhängung muss im Vorfeld der Rodung erfolgen, die Fledermauskästen müssen dauerhaft unterhalten bleiben.

Auf die artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Büro roosplan Stadt- und Landschaftsplanung vom 17.11.2020, wird verwiesen.

A.7.5 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² mit Vogelschutzglas auszuführen oder mit Schutzmaßnahmen zu versehen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad und Kontrast haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen.

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

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

A.7.6 Zisternen/Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszone, Umschlagflächen und dergleichen ist grundsätzlich in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, sofern eine mindestens 1 m mächtige, ausreichend durchlässige [$10^{-5} \text{ m/s} \leq k_f \leq 10^{-6} \text{ m/s}$] Deckschicht nachgewiesen werden kann, soweit möglich vor Ort zu versickern.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 12,50 l/s*ha betragen.

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

A.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.8.1 Extensive Dachbegrünung (flächiges Pflanzgebot pfg)

Mindestens 80 % der Flachdächer und flach geneigten Dachflächen einschließlich der Dachflächen von Nebengebäuden sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen 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 10 cm zu betragen. Von der Begrünung kann nur in Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen werden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind einseitig schräg aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen.

A.8.2 Festsetzungen zu Einzelbäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume gem. Pflanzenliste E.12, Mindestgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm in einem DIN-gerechten Baumquartier zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die eingetragene Anzahl der Bäume muss erfüllt werden.

A.8.3 Allgemeine Festsetzungen zu Bäumen

- Abweichungen vom durch Planeinschrieb festgesetzten Standort sind zulässig soweit die Anzahl beibehalten wird.

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 und der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen 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.
- Werden Bäume mit Nistkästen gefällt, sind die Nistkästen im nahen Umfeld zu ersetzen.

A.9 Bindungen für Bepflanzung, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A.9.1 Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen sind mindestens die Richtlinien der DIN-Norm 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

A.9.2 Bindungen zum Erhalt von Pflanzgebotsflächen (pfb)

An den in der Planzeichnung mit pfb festgesetzten Bereichen ist die bestehende Heckenpflanzung aus Sträuchern dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig gem. Pflanzliste E.12 zu ersetzen.

A.10 Wasserflächen, Hochwasserschutzanlagen, bauliche und technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Starkregen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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 werden (Eigenvorsorge durch Objektschutz z.B. Verzicht auf Keller, Abdichten von Kellerschächten und Türen, Schwellen in Tiefgaragen, Hochlegen von Elektroanlagen und Elektroverteilung, unempfindlicher Bodenbelag, Heizungssysteme).

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

B.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdachflächen und flach geneigte Flächen mit einer Dachneigung von 0 bis 10° zulässig.

Absturzsicherung von Dachterrassen auf Staffelgeschossen sind an der Innenkante der Außenwand zu errichten. Solaranlagen als Aufbau sind zulässig, wenn diese aufbauen und Anlagen vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind (siehe A.2.2) und die Festsetzungen zur Dachbegrünung erfüllt werden (siehe A.8.1).

B.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

B.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind außerhalb der Zuwegungen, Wegeflächen, Zufahrten, Terrassenflächen und der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen; Behindertenstellplätze sind davon ausgenommen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Stein-/Kiesschüttungen als Drainage entlang von Hausfassaden sind bis zu einer Breite von 0,50 m zulässig.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste E.12 zu verwenden.

B.4 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.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Als Absturzsicherung sind auch in Hecken eingebundene durchgrünte Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Die Einfriedungen der Kindertagesstätten dürfen in der Höhe und Beschaffenheit abweichen.

Der Pflanzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5 m betragen.

B.6 Außenantennen, Mobilfunkantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

B.7 Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Fahrradabstellflächen sind allgemein zulässig.

Für den Kindergarten sind auf dem Flurstück 8869/2 vor dem Eingangsbereich des Kindergartens die erforderlichen Fahrradstellplätze nach VwV Stellplätze vom 23.09.2020 in geordneter Form der Unterbringung zu erstellen.

B.8 Ordnungswidrigkeiten

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

C. KENNZEICHNUNGEN

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. Die geltende Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist zu beachten. Demnach sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht besorgen lassen.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist zu beachten, dass eine eventuelle Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen nur breitflächig über belebte Bodenschichten möglich ist.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedürfen ggf. der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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 18916, DIN 18917, DIN 18919, DIN 18920), und sonstige außerstaatliche Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg bereitgehalten. Auskunft erhalten Sie im Stadtplanungsamt.

E.3 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 jetzigem 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 der LBA Luftbildauswertung GmbH vom 16.10.2020 wird verwiesen.

E.5 Altlasten

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bo-

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

denmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt) zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

E.6 Geotechnik

Auf den Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros für Geotechnik Pfeiffer GmbH vom 25.02.2021 wird hinsichtlich der Bodenverhältnisse verwiesen.

Auf dem Gelände stehen als gut tragfähiger Baugrund die Schichten des Keupers (Erfurt-Fm.) in Form von verschiedenen stark verwitterten Ton(mergel)steinen an. Die quaritären Deckschichten sind nur bedingt (z.B. Plattengründung bei kleineren Bauwerken) geeignet. Von einer Ausführung von Mischgründungen wird abgeraten.

Für kleine Bauwerke, wie die bisher nicht unterkellerten KiTa-Gebäude, empfiehlt sich die Gründung über eine lastabtragende Bodenplatte.

Im Untersuchungsgebiet steht schwach durchlässiger Untergrund an ($k_f < 10^{-4}$ m/s), wodurch Wasser nur langsam bis sehr langsam versickern kann. Aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht sollten keine Dränagen ausgeführt werden. Das bedeutet, dass unterkellerte Gebäude aufgrund der Untergrundsituation grundsätzlich gegen drückendes Wasser abgedichtet werden müssten.

Böschungen in mindestens steifen Deckschichten und im Keuper können zunächst mit bis zu 60° angelegt werden können. Je nach Zustand des Untergrunds sind im Keuper auch Winkel bis 70° denkbar. Im Bereich der Auffüllungen sind Winkel von max. 45° zulässig.

Für eine oberflächennahe Versickerung steht voraussichtlich nicht genug Platz zur Verfügung. Denkbar wäre z.B. eine Rigolenversickerung unterhalb des geplanten Spielplatzes. Zu beachten ist weiterhin der einzuhaltende Abstand zur Grundwasseroberfläche von 1,0 m, der voraussichtlich überall eingehalten werden kann sowie die Entleerungszeiten von 24 h für den Zwischenspeicher.

Entsprechend den Hinweisen des Landratsamts Böblingen sind für die Niederschlagswasserbeseitigung Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten und festzuschreiben.

E.7 Artenschutz

Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros roosplan vom 17.11.2020 wird verwiesen und im Folgenden die zentralen Aussagen aufgeführt.

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.

Rodungen von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Winter im Zeitraum

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Dies dient auch dem Schutz der in Europa besonders geschützten Tiere und Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote). Sollten Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Es wird empfohlen, den Abriss der Gebäude in den Wintermonaten durchzuführen, um potentiell übertragende Fledermäuse zu schonen und Konflikte mit aktiven Vogelbruten im Umfeld zu vermeiden.

Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sollten so angelegt werden, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

E.8 Gartenanlagen (Unzulässigkeit von Schottergärten)

Auf die am 31.07.2020 in Kraft getretene Änderung des Naturschutzgesetzes wird verwiesen; um Beachtung wird gebeten.

Gem. § 21a dieses Gesetzes (Gartenanlagen),

- ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden
- sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO,
- sollen Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

E.9 Bodenschutz

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die E DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten - nach Absprache - im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, steiniges Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen und einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Verwertungskonzepte sind vor Baubeginn zu erstellen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten (max. Höhe 2 m) bis zur Wiederverwertung verdichtungsfrei zu lagern. Im Bereich künftiger Grün- und Spielflächen sind ca. 0,35 bis 0,5 m kulturfähiges Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält, einschließlich der obersten Schicht aus humosem Oberboden locker einzubauen.

Auf künftigen Vegetationsflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wiederherzustellen. Nach erfolgter Untergrundlockerung ist unbelasteter, kulturfähiger Unterboden und als oberste Schicht ca. 20 - 30 cm humoser Oberboden trocken und ohne Verdichtung aufzubringen. Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Kühlfunktion von Böden sind für die Erst- bzw. Zwischenbegrünung tief- und intensivwurzelnende Pflanzenarten zu wählen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbe-

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

lastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen.

Flächen für Retentionseinrichtungen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Bauende zu beseitigen. Die Arbeiten und die Befahrung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ansonsten ist der Bereich während der Erschließung und Bebauung des Gebietes durch einen Bauzaun gegen Befahrung und Ablagerung zu sichern.

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

E.10 Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes ist die Innenentwicklung und erneute Nutzung bereits bebauter Flächen ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz. Mit den getätigten Festsetzungen zur GRZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die Versiegelung des Bodens auf das lediglich erforderliche Maß zur Umsetzung des Projekts reduziert.

Dachbegründung, die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung von Bäumen dienen der Sicherung eines Kleinklimas sowie von Lebensräumen für Tieren. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung insektenschonender Beleuchtung sowie die Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz.

Im Umgang mit Starkregen und Hochwasser wurden Festsetzungen getroffen die eine Verwendung von wasserdurchlässigen Beläge vorsehen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen und Hochwasser am Objekt erfordern. Ebenfalls regeln Festsetzungen den Umgang mit Oberflächenwasser.

Negativ auf die Klimabilanz erweist sich der Verlust alter Baumbestände. Obgleich die Anpflanzung neuer Baumbestände festgesetzt ist, ist es nicht möglich alle abgehenden Bäume zu ersetzen. Bedingt durch das hohe Alter der abgehenden Bäume wirkt der Ausgleich der klimatischen Funktion durch die Neuanpflanzungen erst mittel- bis langfristig.

E.11 Erkundigungs- und Sicherungspflicht Netze BW

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Diese umfasst unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen (für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650. Fax: 0721 9142-1369, Email: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft).

E.12 Pflanzenlisten

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

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Corylus corluna</i>	Baum-Hasel
<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	Blutbuche
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

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

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie
<i>Malus floribunda</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x yedoensis</i>	Japanische Maien-Kirsche
<i>Pyrus calleryana</i> , „Chanticleer“	Chinesische Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i> ‚Edulis‘	Mährische Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus latifolia</i>	Mehlbeere

Pflanzliste 3: Sträucher, z.B.:

botanischer Name	deutscher Name
<i>Armelandchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Buddleia</i> i.S.	Sommerflieder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Deutzia x magnifica</i>	Deutzie
<i>Salix purpurea</i> ‚Nana‘	Zwerg-Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa reticulata</i> i.S.	Flieder
<i>Syringa prestoniae</i> i.S.	Flieder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

Textteil

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

F. ANLAGEN

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

- [1] Machbarkeitsstudie: Kinderkarten 8-gruppig mit Mensa, Architekten Partnerschaft Stuttgart (ARP), 02.2019.
- [2] Städtebaulicher Entwurf, Schlude Ströhle Richter (SSR), 02.2023.
- [3] Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Ökumenisches Zentrum Ezach“, Verfasser: roosplan Stadt- und Landschaftsplanung, Adenauerplatz 4, 71522 Backnang, 17.11.2020.
- [4] Geotechnischer Bericht „Bildungscampus Ezach“, Verfasser: IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH, Heimerdinger Straße 24, 71229 Leonberg, 25.02.2021.
- [5] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Uracher Straße, Ökumenisches Zentrum Ezach, Leonberg-Eltingen, Verfasser: LBA Luftbildauswertung GmbH, Ludwigstraße 17 B, 70176 Stuttgart, 16.10.2020.
- [6] Baumkartierung, Herr Kuhn, TBA
- [7] Stellungnahme zum Lärmschutz Bildungscampus Ezach, Leonberg, Verfasser ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, 10.08.2023.
- [8] Stellungnahme der Verkehrsbehörde, Herr Dutta, 20.09.2023

i.A.
Rebecca Eizenhöfer
Stadtplanungsamt / oder Büro
Leonberg, 22.12.2023

Der Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.07-2/5 bestehend aus Planteil (Teil 1 des Bebauungsplans) und Textteil (Teil 2 des Bebauungsplans) wird hiermit ausgefertigt.

Leonberg, den 02.02.2024

Martin Georg Cohn
Oberbürgermeister