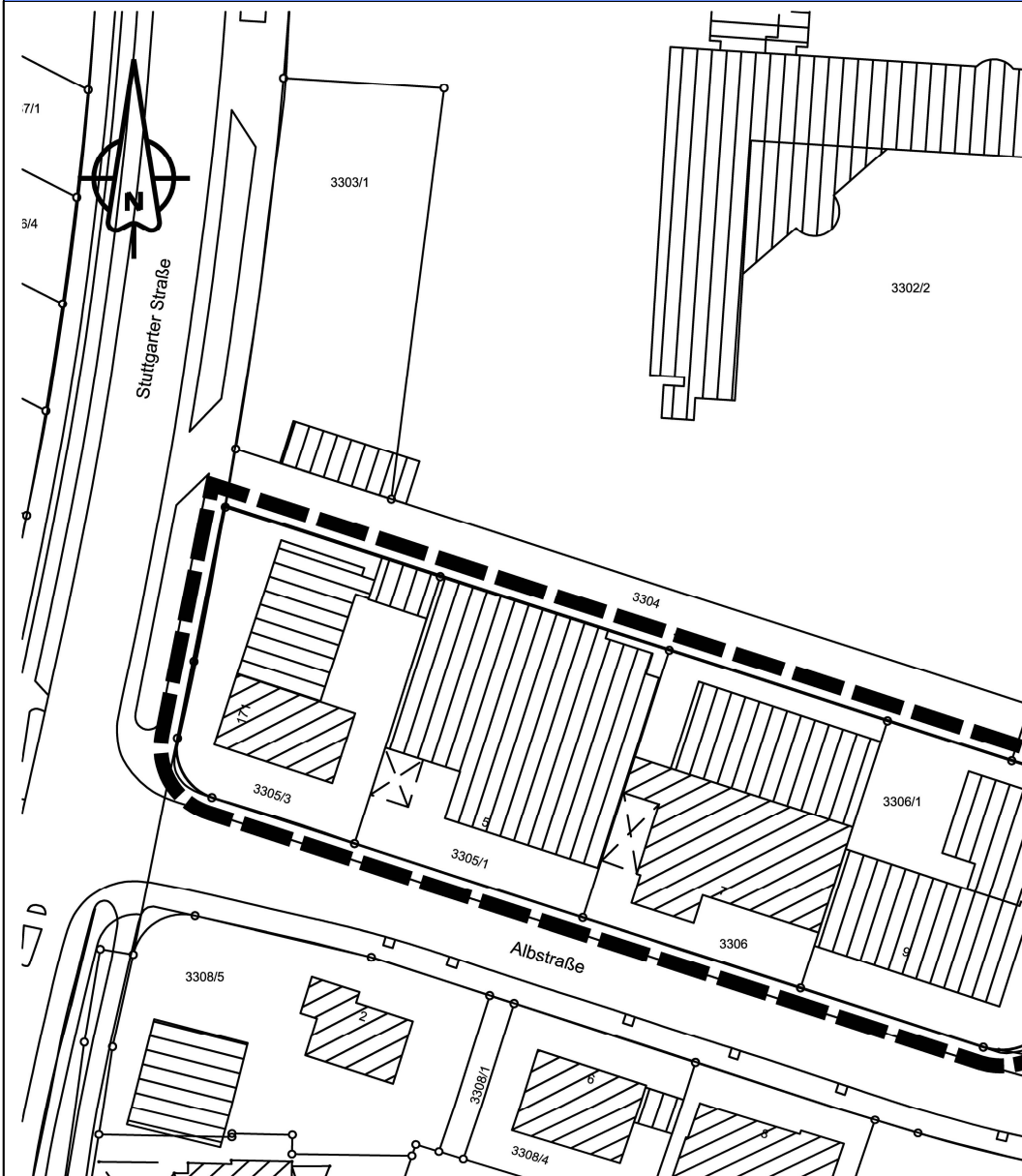
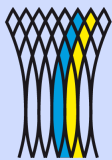


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Albstraße, zwischen Stuttgarter Straße und Heubergstraße“

Planbereich 17



Textfestsetzungen - Entwurf



Entwurf: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Albstraße, zwischen Stuttgarter Straße und Heubergstraße“

TEXTFESTSETZUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, im Plangebiet ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO
GFZ = Geschossflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 20 BauNVO

1.1.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage ist entsprechend dem Planeinschrieb als max. Gebäudehöhe (GH max.) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) einzuhalten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit max. 0,5 m über angrenzender Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte, einzuhalten.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO (siehe Planeinschrieb). Maximale Gebäudelänge 50 m. Das Dachgeschoss ist baulich deutlich abzusetzen. Eingangsüberdachungen sind außerhalb des Baufensters zulässig. Nur Geschossbauten zulässig.

1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und in den gesondert ausgewiesenen Flächen. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum (siehe Vorschlagsliste 5.9) zu pflanzen. Tiefgaragen sind vollständig mit Erde zu bedecken. Die Erdüberdeckung muss mind. 0,6 m betragen.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Anschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, wenn kein Gehweg und kein Sicherheitsstreifen vorhanden ist, in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Für jedes Einzelgrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt vorzusehen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen für das Parken von PKW (öffentliche Parkplätze, private Stellplätze), Terrassen, Fuß- und Zuwege sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster o.ä. zu befestigen und die Wasserdurchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern. Die nötigen Zufahrten sowie die Stellplätze für LKW sind zu versiegeln. Tiefgaragen sind zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen.

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Bei der Konzeption von Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen ist darauf zu achten, dass nur Anlagen (z.B. Leuchtkörper) verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken (s. unter 2.3).

Durch Abbruch, Umbau oder Sanierungsmaßnahmen dürfen artenschutzrechtliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Um dies festzustellen, ist das Gebäude rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten zu überprüfen. Sofern Anhaltspunkte beobachtet werden, ist eine rechtzeitige vorherige Abstimmung mit der Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg und i.d.R. eine gutachterliche artenschutzrechtliche Stellungnahme erforderlich (§ 42 NatSchG)

1.6 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

In Teilbereichen des Bebauungsplangebiets sind aufgrund der Geräuschbelastung bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im entsprechenden Bereich besteht die Nachweispflicht des passiven Schallschutzes bei schutzbedürftigen Nutzungen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen). Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - auszuführen und im Rahmen der Baugenehmigung

nachzuweisen. Angesichts der Lärmsituation wird auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern ausdrücklich hingewiesen. Das Lärmgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anhang).

1.7 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche mit der Festsetzung pfg 1 („Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) umfasst den Bereich entlang der Stuttgarter Straße. Dieser Bereich ist vollflächig mit heimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen (siehe Vorschlagsliste unter Ziffer 5.9).

Bei der Herstellung von Stellplätzen ist pro angefangenem 6. Stellplatz in möglichst direkter Zuordnung ein großkroniger Baum (s. Vorschlagsliste unter Ziffer 5.9) zu pflanzen.

Die Pflanzbeete sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Kreuzungen, Einmündungen, Zu- und/oder Ausfahrten) auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße ein.

Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es im Bereich zwischen Hausgrund und angrenzender Erschließungsfläche auf die Höhe der angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen aufzufüllen.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max.15°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

2.2 Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

Fensterlose Wandflächen bzw. Wandflächen mit einem Glasanteil unter 10 % sind zu mindestens 30 % dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.9).

2.3 Werbeanlagen und Leuchtmittel
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Sie sind so an der Fassade anzubringen, dass Traufe und Attika nicht überschritten werden. Werbeanlagen auf dem Gebäude sind unzulässig. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig (siehe § 33 Abs. 2 StVO). Als Leuchtmittel dürfen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

2.4 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im gesamten Gebiet sind nur Hecken oder Metallzäune in Verbindung mit Hecken als Einfriedungen zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 2,0 m auf die angrenzende Fläche bezogen.

2.5 Freiflächengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Hofflächen der bebaubaren Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

2.6 Höhenlage des Grundstücks
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 11 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,7 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig, Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nur in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO i.V.m. § 37 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- für Gebäude mit Wohnungen (Wo) bis zu 80 m² Wohnfläche 1 Stellplätze/Wo
- für Gebäude mit Wohnungen (Wo) über 80 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze/Wo
- für Gebäude mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenen Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

2.8 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
Satellitenempfangsantennen sind so auf der Dachfläche zu platzieren, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

3. **Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

keine

4. **Aufzuhebende Festsetzungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die in den Bebauungsplan „Nördlich Albstraße, zwischen Stuttgarter Straße- und Heubergstraße“ einbezogene Teilfläche der Bebauungsplan „Im Gebiet zwischen Hornbergstraße, Heubergstraße, Albstraße und der Stuttgarterstraße“ Nr. 17 -436 vom 06.09.1984 aufgehoben.

5. **Hinweise**

5.1 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Lärmschutz „Nördlich Albstraße“

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz. Riedlingen, Februar 2012

5.2 Gestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan sowie ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

5.3 LKW- Stellplätze

Es ist eine nutzungsabhängige Zahl von LKW-Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen, da keine LKW-Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen (§ 37 Abs. 1 Satz 2 LBO).

5.4 Bodendenkmale

Im Planungsgebiet ist bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit denkmalgeschützten Bodenfunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.5 Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bohrungen bis OK Haßmersheimer Schichten (ca. 100 m unter GOK) grundsätzlich zulässig, bedürfen aber eine wasserrechtlichen Erlaubnis. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefe Gründungskörper, Verbaukörper, Erdsondenbohrungen) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

5.6 Regelungen zum Schutz des Bodens

Siehe beigefügtem Merkblatt 2 vom Landratsamt Ludwigsburg.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

5.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt. Sollten Altlasten gefunden werden sind diese unverzüglich dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zu melden.

5.8 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei großflächigen Glasfassaden die Verwendung von für Vögel wahrnehmbare Scheiben empfohlen.

5.9 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Bäume: 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang Pfg1: 20-25 cm und Pfg 2: 16-18 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
heimische Obstbäume in Sorten	

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100-150 cm

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare*
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Viburnum lantana*
Viburnum opulus*

*) nicht auf Kinderspielplätzen

Bodendecker: 3 - 9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Efeu

Hedera helix

Fünffinger-Strauch

Potentilla, in Sorten

Spierstrauch

Spiraea, in Sorten

Stauden und Gräser

geeignet zur

Prachtstorchschnabel

Geranium x magnificum

Bepflanzung des

Weißer Storchschnabel

Geranium sanguineum 'Album'

Baumumfeldes:

Waldstorchschnabel

Geranium sylvaticum 'Mayflower'

Storchschnabel

Geranium endressii

Storchschnabel

Geranium macrorrhizum 'Spessart'

Teppich-Waldsteinia

Waldsteinia ternata

Taglilien

Hemerocallis in Sorten

Immergrün

Vinca minor 'Grüner Teppich'

Salbei

Salvia officinalis, in Sorten

Katzenminze

Nepeta x faassenii

Fetthenne

Sedum telephium 'Herbstfreude'

Oregano

Origanum vulgare, in Sorten

Frauenmantel

Alchemilla mollis

Reitgras

Calamagrostis x acutiflora

Rutenhirse

Panicum virgatum

Riesensegge

Carex pendula

Kletterpflanzen

Nordseite:

Efeu

Hedera helix

Schlingknöterich*

Polygonum aubertii

Südseite:

Baumwürger*

Celastrus orbiculatus

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata

Wilder Wein*

Parthenocissus quinquefolia

Ost-/

Feuergeißblatt*

Lonicera x heckrottii

Westseite:

Gemeine Waldrebe

Clematis vitalba

Hopfen*

Humulus lupulus

Jelängerjelleber*

Lonicera caprifolium

Schlingknöterich*

Polygonum aubertii

* Kletterpflanzen benötigen eine Kletterhilfe, Rankgerüst

Dachbegrünung: Extensivbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6-9 cm

Gräser:

Zittergras

Briza media

Aufrechte Trespe

Bromus erectus

Ausläufertreibender Rotschwingel

Festuca rubra rubra

Blauschopfgras

Koeleria glauca

Dachtrespe

Bromus tectorum

Platthalmrispe

Poa compressa

Schafschwingel

Festuca ovina (pallens, glauca)

Kräuter:

Blutwurz

Potentilla erecta

Echtes Labkraut

Galium verum

Färberkamille

Anthemis tinctoria

Gemeine Braunnelle

Prunella vulgaris

	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Weißer Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den

Stadtplanungsamt Kornwestheim

.....
Michael Köpple
Erster Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und durch Art. 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg vom 17.12.2009, gültig ab 1.3.2010.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.06.2011
Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht	am 13.06.2011
Entwurfsbeschluss	am
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs 2 BauGB	
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen	
Träger öffentlicher Belange	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
In Kraft Treten	

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Kornwestheim übereinstimmen.

Kornwestheim, den

.....
Ursula Keck
Oberbürgermeisterin