

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP
Stuttgarter Straße / Hornbergstraße in Kornwestheim**

zwischen

Firma Wohnbau Layher GmbH & Co. KG

Riedstraße 1, 74354 Besigheim
vertreten durch Herrn Albrecht Layher
- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -

und

Stadt Kornwestheim

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Keck
- nachfolgend Stadt genannt -

Präambel

Vorhabenträgerin hat das Flurstück 3302/3 erworben und möchte darauf eine Wohnanlage errichten. Derzeit gilt für den betreffenden Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan vom 11.7.1987. Dieser setzt im nordöstlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 5 Baunutzungsverordnung, im nordwestlichen und mittleren Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und im südlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO fest, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) zulässig sind.

Die Vorhabenträgerin beantragt eine Wohnbebauung; hierfür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen soll. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist für den Planbereich ein Mischgebiet aus. Der Flächennutzungsplan wäre demzufolge zu ändern. Die Stadt hat sich entschieden, den Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen, daraus folgt, dass die zuvor genannte Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist und der Flächennutzungsplan nach erfolgter Bebauungsplanänderung lediglich zu berichtigen ist.

Beschreibung des Vorhabens

Neubau von 5 Mehrfamilienwohnhäusern (78 Wohnungen)
mit Tiefgarage (111 Stellplätze)

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- a) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben Neubau von 5 Mehrfamilienwohnhäusern (78 Wohnungen) mit Tiefgarage (111 Stellplätze) in Kornwestheim.
- b) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind

- a) der Lageplan des Ingenieurbüros Rauschenmaier vom 17.3.2010/29.06.2010 (Änderung Architekt Alfred Raible) mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1),
- b) die Pläne zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2),
- c) die schalltechnischen Untersuchungen zum VEP (Anlage 3),
- d) die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage 4),
- e) weitere Anforderungen (Anlage 5),
- f) Merkblatt LR Ludwigsburg Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 6)
- g) Freiflächengestaltungsplan (Anlage 7)
- h) Besonnungsgutachten (Anlage 8)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Neubau von 5 Mehrfamilienwohnhäusern (78 Wohnungen) mit Tiefgarage (111 Stellplätze) entsprechend den Bauplänen des Architekten Schanzenbach vom 17.3.2010 (Anlage 2), geändert durch Architekt Alfred Raible vom 25.06.2010/29.06.2010.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags.

Der Vorhabenträger hat bereits ein Baugesuch für das in § 3 beschriebene Vorhaben bei der Stadt Kornwestheim eingereicht. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten fertig stellen.

§ 5
**Weitere Anforderungen
an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

1. Bei der Realisierung des Vorhabens sind die weiteren Anforderungen (siehe Anlage 5) zu erfüllen.
2. Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben auf Dauer zu nutzen, entfällt.
3. Zur Sicherung der in Abs. 1 eingegangenen Bindungen übernimmt der Vorhabenträger eine selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung und der Vorausklage (§ 770/771 BGB) in Höhe von 30.000 EURO zu, die insbesondere sichern soll, dass das Vorhaben fristgerecht und plangemäß errichtet wird und dass die Pflanzgebote umgesetzt werden.
4. Die Bürgschaft wird nach mängelfreier Abnahme zurück gegeben. Sie kann in Teilen zurück gegeben werden, wenn mängelfreie Abnahmen einzelner Maßnahmen erfolgt sind. Der frei zu gebende Betrag wird in das pflichtgemäße Ermessen der Stadt gestellt. Der Vorhabenträger kann sich von der Bürgschaft jederzeit durch Zahlung des verbürgten Betrages befreien. Die Bürgschaft erlischt mit der Rückgabe der Urkunde.

§ 6
Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung.

§ 7
Regelungen zum Schutz des Bodens

Es wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg Stand November 2009 verwiesen (Anlage 6).

§ 8
**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Maßnahmen des Artenschutzes**

1. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

§ 9 Regelungen zum Grundwasserschutz

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Nutzung geothermischer Energien mit Erdwärmesonden ist im Baugebiet grundsätzlich zulassungsfähig, allerdings ist die Bohrtiefe aus wasserwirtschaftlichen Gründen und aufgrund der Lage im Einzugsbereich einer Heilwasserfassung auf Oberkante Haßmersheimer Mergel beschränkt. Diese stehen ab etwa 80 m unter Gelände an und stellen in der Regel eine überregional bedeutsame wenig wasserdurchlässige Trennschicht im unteren Bereich des oberen Muschelkalks dar.

§ 10 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je 2 Ausfertigungen.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich,

unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12

Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
2. Die Veräußerung von Grundstücken, Grundstücksteilen bzw. Wohnungseigentum im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.
3. Jeder Vorhabenträger ist berechtigt Grundstücke, Grundstücksteile oder Wohnungseigentum zu veräußern, wenn bei der Veräußerung sichergestellt ist, dass der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach der Veräußerung erfüllen kann. In diesem Fall bedarf die Veräußerung nicht der Zustimmung der Stadt.
4. Soweit ein Vorhabenträger vor Abschluss des Durchführungsvertrages schon Grundstücke veräußert hat, steht er für die Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag ein; er stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen der Käufer, gleich aus welchem Rechtsgrund frei. Dies gilt auch für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 13

Baukontrollen, Bauabnahmen und Vertragsstrafen Ordnungswidrigkeiten

1. Auf die gesetzlichen Möglichkeiten der Baukontrolle wird hingewiesen (§ 66 LBO).

Es wird im Einzelnen vereinbart, dass
 - a) der Beginn folgender Arbeiten angezeigt wird
 - aa) Bodenplatte der Tiefgarage
 - bb) Bodenplatte der jeweiligen Bauabschnitte,
 - b) die Beendigung folgender Arbeiten angezeigt wird
 - aa) Decke über Tiefgarage
 - bb) Decke über UG der jeweiligen Bauabschnitte,
 - c) vor Beginn der einzelnen Bauabschnitte der Nachweis erbracht wird, dass
 - aa) die Grundflächen

- bb) die Abstände
 - cc) die Höhenlage der Gebäude eingehalten sind.
2. Während der Bauausführung werden folgende Bauabnahmen vereinbart (§ 67 LB):
 - a) Tiefgarage
 - b) Rohbau der jeweiligen Bauabschnitte
 - c) Auf die Bestimmungen des § 67 Abs. 2 – 5 LBO wird verwiesen.
 3. Bei Verstößen gegen die Baugenehmigung gelten folgende Vertragsstrafen als vereinbart:
Im Einzelfall 100 bis 10.000 € nach billigem Ermessen der Stadt.
 4. Auf die Bestimmungen des § 75 LBO (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
 5. Vertragsstrafen nach Abs. 3 und Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 4 können nebeneinander geltend gemacht werden.

§ 14 **Wirksam werden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Kornwestheim, den

Kornwestheim, den

Albrecht Layher

Keck
Oberbürgermeisterin

Anlage 5 zum Satzungsbeschluss

1. Weitere Anforderungen

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe sowie als max. Traufhöhe bzw. als max. Höhe der Attika festgesetzt. Folgende Höhen sind einzuhalten:

Bei **Gebäude A** an der Stuttgarter Straße 314,97 m über NN, d.h. eine max. Gebäudehöhe von 12,90 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), eine Traufhöhe von 313,37 über NN d.h. max. 11,30 m über EFH. Für den dreigeschossigen Zwischenbaukörper an der Stuttgarter Straße beträgt die max. Höhe der Attika 311,195 m über NN bzw. 9,125 m über EFH.

Bei **Gebäude B** an der Hornbergstraße 313,00 m über NN, d.h. eine Höhe der Attika von max. 11,30 m über EFH, am Übergang zum Gebäudes A max. 313,40 m ü. NN. An der östlichen Grenze zur bestehenden Wohnbebauung beträgt die Höhe der Attika (Balkonbrüstung) max. 310,825 m ü. NN, d.h. max. 9,125 m über EFH. Eine bauliche Verlängerung des obersten Geschosses nach Osten oder der Anbau eines Wintergartens nach Osten ist nicht zulässig.

Bei **Gebäude C** an der Stuttgarter Straße 314,84 m über NN, d.h. eine max. Gebäudehöhe von 12,90 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), eine Traufhöhe von 313,24 über NN d.h. max. 11,30 m über EFH. Für den dreigeschossigen Zwischenbaukörper an der Stuttgarter Straße beträgt die max. Höhe der Attika 311,065 m über NN bzw. 9,125 m über EFH.

Bei **Gebäude D** 310,04 m über NN, d.h. eine Höhe der Attika von max. 8,55 m über EFH, am Übergang zum Gebäudes C max. 313,19 m ü. NN. An der östlichen Grenze zur bestehenden Wohnbebauung beträgt die Höhe der Attika (Balkonbrüstung) max. 307,865 m ü. NN, d.h. max. 6,375 m über EFH. Eine bauliche Verlängerung des obersten Geschosses nach Osten oder der Anbau eines Wintergartens nach Osten ist nicht zulässig.

Bei **Gebäude E** an der Stuttgarter Straße 314,515 m über NN, d.h. eine max. Gebäudehöhe von 12,90 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), eine Traufhöhe von 312,915 über NN d.h. max. 11,30 m über EFH. Für den dreigeschossigen Zwischenbaukörper an der Stuttgarter Straße beträgt die max. Höhe der Attika 310,74 m über NN bzw. 9,125 m über EFH.

Bei **Gebäude F** 309,76 m über NN, d.h. eine Höhe der Attika von max. 8,55 m über EFH, am Übergang zum Gebäudes E max. 312,76 m ü. NN. An der östlichen Grenze zur bestehenden Wohnbebauung beträgt die Höhe der Attika (Balkonbrüstung) max. 307,585 m ü. NN, d.h. max. 6,375 m über EFH. Eine bauliche Verlängerung des obersten Geschosses nach Osten oder der Anbau eines Wintergartens nach Osten ist nicht zulässig.

Bei **Gebäude G** an der Stuttgarter Straße 313,81 m über NN, d.h. eine max. Gebäudehöhe von 12,90 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), eine Traufhöhe von 312,21 über NN d.h. max. 11,30 m über EFH. Für den dreigeschossigen Zwischenbaukörper an der Stuttgarter Straße beträgt die max. Höhe der Attika 310,035 m über NN bzw. 9,125 m über EFH.

Bei **Gebäude H** 309,16 m über NN, d.h. eine Höhe der Attika von max. 8,55 m über EFH, am Übergang zum Gebäudes G max. 312,16 m ü. NN. An der östlichen Grenze zur bestehenden Wohnbebauung beträgt die Höhe der Attika (Balkonbrüstung) max. 306,985 m ü. NN, d.h. max. 6,375 m über EFH. Eine bauliche Verlängerung des obersten Geschosses nach Osten oder der Anbau eines Wintergartens nach Osten ist nicht zulässig.

Bei **Gebäude I** an der Stuttgarter Straße 313,08 m über NN, d.h. eine max. Gebäudehöhe von 12,90 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), eine Traufhöhe von 311,48 über NN d.h. max. 11,30 m über EFH. Für den dreigeschossigen Zwischenbaukörper an der Stuttgarter Straße beträgt die max. Höhe der Attika 309,305 m über NN bzw. 9,125 m über EFH.

Bei **Gebäude J** 308,58 m über NN, d.h. eine Höhe der Attika von max. 8,55 m über EFH, am Übergang zum Gebäudes I max. 311,43 m ü. NN. An der östlichen Grenze zur bestehenden Wohnbebauung beträgt die Höhe der Attika (Balkonbrüstung) max. 306,405 m ü. NN, d.h. max. 6,375 m über EFH. Eine bauliche Verlängerung des obersten Geschosses nach Osten oder der Anbau eines Wintergartens nach Osten ist nicht zulässig.

1.2 Abstand der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist mit den Gebäuden B, D, F, H, J (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt an der Hornbergstraße) ein Mindestgrenzabstand von 7 m einzuhalten. Zulässig ist das Hineinragen von Balkonen in diesen Abstand bis max. 0,9 m ab der Gebäudekante.

In einer Breite von 5 m ab der östlichen Grundstücksgrenze sind keine baulichen Anlagen (Gerätehütten, Terrassen, Pergolen etc.) sowie Spielgeräte und sonstige Möblierungen zulässig.

1.3 Nebenanlagen, Gartenhäuser

In der 5 m breiten Fläche ab der östlichen Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen und Gartenhäuser zulässig. In den privaten Grünflächen entlang der Stuttgarter Straße und der Hornbergstraße sind keine Gartenhäuser zulässig.

In den übrigen Gartenflächen sind zulässig:

Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Höhe von max. 2,50 m. Zu Nachbargrundstücken sind diese mit einer Hecke einzugrünen.

1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) 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.

Abgrabungen des Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nicht zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Tiefgaragen sind zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private oberirdische Garagenzufahrten, Terrassen, private Fußwege und Zuwege, Abstellflächen für Fahrräder etc., die sich nicht über einer Tiefgarage bzw. unter einem Balkon befinden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Drainfugenpflaster u. ä. zu versehen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist seitlich in den Pflanzflächen zu versickern.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen können Zisternen (für die Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser für die Toilette) mit einem Überlauf-Anschluss an das Abwassersystem hergestellt werden.

Eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken soll gewährleistet sein. Die Öffnungen der Abdeckungen sollen max. 10 mm groß sein. Bauliche Anlagen aller Art, wie Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinkäufe usw. sollen so gestaltet werden, dass Kleintierfallen vermieden werden können.

1.7 Freiflächen / Pflanzgebot

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Sträuchern (siehe Vorschlagsliste Nr. 1.14) anzulegen. Auf einer Gesamtbreite von 5 m entlang der östlichen Grenze sind die privaten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch standortgerechte, heimische Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Neuanpflanzung ist gebietsheimische Pflanzenware aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgen.

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern sind mindestens 5 Bäume (siehe Vorschlagsliste Nr. 1.14) anzupflanzen, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 4 m betragen. Die Standorte sind gem. Freiflächengestaltungsplan festgelegt. Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an eine Neubebauung der Grundstücke erfolgen. Auf den privaten Grundstücken sind pro 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher (siehe Vorschlagsliste Nr. 1.14) anzupflanzen, zu pflegen und ggfls. nachzupflanzen.

1.8 Lärmschutz

Im gesamten Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachzuweisen.

Empfohlen wird darüber hinaus der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer.

1.9 Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

- Für Wohnungen bis 80 m² ist 1 Stellplatz/WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m² sind 1,5 Stellplätze/WE herzustellen.

1.10 Bodendenkmale

Werden im Plangebiet bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen denkmalgeschützte Bodenfunde freigelegt, wird auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG hingewiesen.

1.11 Regelungen zum Schutz des Bodens, Baugrund

Siehe Merkblatt 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. (siehe Beiblatt)

Da aufgrund der Vornutzung Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, sind künftige Erdarbeiten unter Aufsicht eines Schadensgutachters durchzuführen. Falls dabei Bodenbelastungen festgestellt werden, sind diese soweit zu sanieren, dass eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Der genaue Überwachungsumfang ist mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt vor Beginn der Erdarbeiten abzustimmen.

Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die Nutzung geothermischer Energien mit Erdwärmesonden ist im Baugebiet grundsätzlich zulassungsfähig, allerdings ist die Bohrtiefe aus wasserwirtschaftlichen Gründen und aufgrund der Lage im Einzugsbereich einer Heilwasserfassung auf Oberkante Haßmersheimer Mergel beschränkt. Diese stehen ab etwa 80 m unter Gelände an und stellen in der Regel eine überregional bedeutsame wenig durchlässige Trennschicht im unteren Bereich des Muschelkalks dar.

1.12 Zisternen

Die Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilette) ist ausdrücklich zulässig.

1.13 Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen zulässig. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Leuchten, die nur gewünschte Bereich erhellen, Lampen mit geschlossenem Gehäuse sowie eine bedarfsorientierte Beleuchtung (automatisches Abstellen in den frühen Morgenstunden) verwendet werden. Das Beleuchten von Gehölzen soll vermieden werden.

1.14 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume (3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm)

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
heimische Obstbäume in Sorten

Sträucher (3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm)

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Wildrosenarten (*Rosa* ssp.)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crateagus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*)
Geißblattarten (*Lonicera* ssp.)
Waldrebe (*Clematis* ssp.)
Wilder Wein (*Parthenocissus* ssp.)

Dachbegrünung, Extensivbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

Gräser:

Zittergras (*Briza media*)
Aufrechte Tresse (*Bromus erectus*)
Ausläufertreibender Rotschwengel (*Festuca rubra rubra*)
Blauschopfgras (*Koeleria glauca*)
Dachtresse (*Bromus tectorum*)
Platthalmrispe (*Poa compressa*)
Schafschwengel (*Festuca ovina*)

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*)

Tagnetke (*Silene nutans*)

Wiesenmargerite (*Leucantheum vulgare*)

Sedum:

Weißer Fetthenne (*Sedum album*)

Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre (reflexum)*)

Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)

Mauerpfeffer (*Sedum acre*)

1.15 Eingriff in öffentliche Flächen

Im Zuge der Bauarbeiten der Fa. Wohnbau Layher wird in den Gehweg der Stuttgarter Straße und der Hornbergstraße eingegriffen. Nach Erstellen des Rohbaus und der Arbeitsraumverfüllung wird der Gehweg durch die Fa. Wohnbau Layher wieder hergestellt. Folgende Bedingungen sind zu beachten:

Die Wiederherstellung hat entsprechend der ZTV T-StB 95 und ZTV Asphalt-StB 07 zu erfolgen.

Der Aufbau des Gehweges: 3 cm Deckschicht, 8 cm Asphalttragschicht, 25 cm kombinierte Frostschutz-Schottertragschicht 0/45.

Der Aufbau der Zufahrt zur Tiefgarage: 4 cm Deckschicht, 10 cm Asphalttragschicht, 36 cm kombinierte Frostschutz-Schottertragschicht 0/45.

Vor der Herstellung des Gehweges erfolgt eine Abstimmung der Fa. Wohnbau Layher mit dem Stadtbauamt. Im Bereich der Zufahrt sind nach der Fertigstellung Plattendruckversuche durchzuführen, dabei sind folgende Werte einzuhalten:

Planum Ev2 45 MN/m², OK Schottertragschicht 120 MN/m².

2. Gestaltungsvorschriften

2.1 Fasadengestaltung

Das Farbkonzept der Gebäude ist mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt, abzustimmen. Ein Bemusterungsplan mit Angaben der Farbnummern ist vorzulegen.

2.2 Dachform, Dachgestaltung

Entsprechend den Unterlagen des VEP sind die Gebäude A, C, E, G, I, an der Stuttgarter Straße mit IV Vollgeschossen und mit einem Zeltdach mit einer Dachneigung von 13° zulässig. Die Zwischenbauten sind mit III Vollgeschossen zulässig.

Das Gebäude B ist mit III Vollgeschossen und einem IV Nichtvollgeschoss mit Flachdach zulässig.

Die Gebäude D, F, H, J sind mit II Vollgeschossen und einem III Nichtvollgeschoss mit einem begrünten Flachdach zulässig.

Die Einhaltung der Gebäudehöhen und Abstände zu den Nachbargrenzen (siehe Punkt 1, Weitere Anforderungen) ist einzuhalten.

Solaranlagen sind in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen.

Zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung sind die Flachdächer und flach geneigten Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die extensive Dachbegrünung sollte eine Aufbaustärke von mind. 10 cm haben, bzw. die Wasserhaltekapazität sollte bei der Verwendung von Funktionsschichten mindestens 20 l/m² betragen, um eine hochwertige und artenreiche Dachbegrünung nachhaltig zu erhalten.

2.3 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter, Aufstellflächen

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Die Aufstellflächen für Müllbehälter entlang der Stuttgarter Straße (städtische Flächen) dürfen nur am Abholtag genutzt werden, ein dauerhaftes Abstellen der Müllbehälter ist nicht zulässig.

2.4 Abstellplätze für Fahrräder

Auf den Baugrundstücken sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

2.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Mauern und Metallzäune (Maschendraht, Metallzäune etc.) zulässig.

Mauern (maximale Höhe 0,40 m), Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken (s. Vorschlagliste Nr. 1.14) zulässig.

Sichtschutzwände sind zwischen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 2,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Sie müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

Die zulässige Gesamthöhe der Metall- und Holzzäune zwischen den Privatgrundstücken beträgt 1,20 m. Die privaten Grundstücksflächen entlang der Stuttgarter Straße und Hornbergstraße sind über Heckenpflanzungen einzufrieden. Zäune und Mauern sind nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen).

2.6 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung

anzupassen bzw. so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Sie dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

Hinweise:

Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei großflächigen Glasfassaden die Verwendung von Ornilux-Vogelschutzfenstern empfohlen.

Kornwestheim, Juli 2010



Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten. Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen. Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.