

## **Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Offterdinger & Sailer“**

### **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:

Beim Verwaltungsgebäude eine max. Gebäudehöhe von 15 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Bei der Lagerhalle eine max. Gebäudehöhe von 12 m über EFH.

Zusätzliche Kleinwindkraftanlagen können die max. Gebäudehöhe überschreiten.

#### **1.2 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.

#### **1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Flächen für das Parken von Pkw ( private Stellplätze), private Fußwege und Zuwege, Abstellflächen für Fahrräder etc. 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 Überlaufanschluss an das Abwassersystem hergestellt werden.

Eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken muss gewährleistet sein. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen max. 10 mm groß sein.

#### 1.4 Freiflächen / Pflanzgebot

Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch standortgerechte, heimische Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der nördlichen Grenze sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Solitär oder Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Standorte und die Artenauswahl erfolgt in Abstimmung mit der Umweltbeauftragten. Entlang der östlichen Grenze ist eine Hainbuchenhecke zur Einfassung des Grundstückes zu pflanzen. Im Süden sind lockere Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Arten vorzusehen. Entlang der westlichen Grenze ist eine Bepflanzung und Ansaat mit autochtonen heimischen, standort- und landschaftsgerechten Gehölzen und Saatgut aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum zu verwenden. Die Bepflanzung wird in Abstimmung mit der Umweltbeauftragten festgelegt. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgen.

## **2. Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Gestaltung**

Das Material- und Farbkonzept der Gebäude ist mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt, abzustimmen. Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Umweltbeauftragten.

### **2.2 Dachform, Dachgestaltung**

Entsprechend den Unterlagen des VEP sind die Gebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach auszuführen.

### **2.3 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Hecken oder Metallzäune (Maschendraht, Metallzäune etc.) in Verbindung mit Hecken zulässig.

Die zulässige Gesamthöhe der Metall- und Holzzäune zwischen den Privatgrundstücken beträgt 2,00 m. Entlang öffentlichen Straßen und Wegen muss ein Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze eingehalten werden.

### **2.4 Werbeanlagen**

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. Zusätzlich können in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Standorte für Fahnenmasten festgelegt werden.

### **2.5 Bodendenkmale**

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

## 2.6 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.

## 2.7 Zisternen

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

## 2.8 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.

## 2.9 LKW-Stellplätze

Es ist eine nutzungsabhängige Anzahl von Lkw Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen, da keine Lkw-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen.

## 2.10 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,**

#### **Gräser:**

Zittergras (*Brizia media*)

Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*)

Ausläufertreibender Rotschwengel (*Festuca rubra rubra*)

Blauschopfgras (*Koeleria glauca*)

Dachtrespe (*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 Habichtskraut (*Hieracium auranthiacum*)  
Skabiosen Flockenblume (*Centaurea scabiosa*)  
Schafgarbe (*Achillea millefolium*)  
Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)  
Tangelke (*Silene nutans*)  
Wiesenmargerite (*Leucantheum vulgare*)  
Sedum:  
Weiße Fetthenne (*Sedum album*)  
Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre (reflexum)*)  
Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)  
Mauerpfeffer (*Sedum acre*)

**Hinweise:****Glasfassaden**

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

**Grundwasserschutz**

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.

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

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Kornwestheim, 20.03.2012

M. Köppler

Erster Bürgermeister