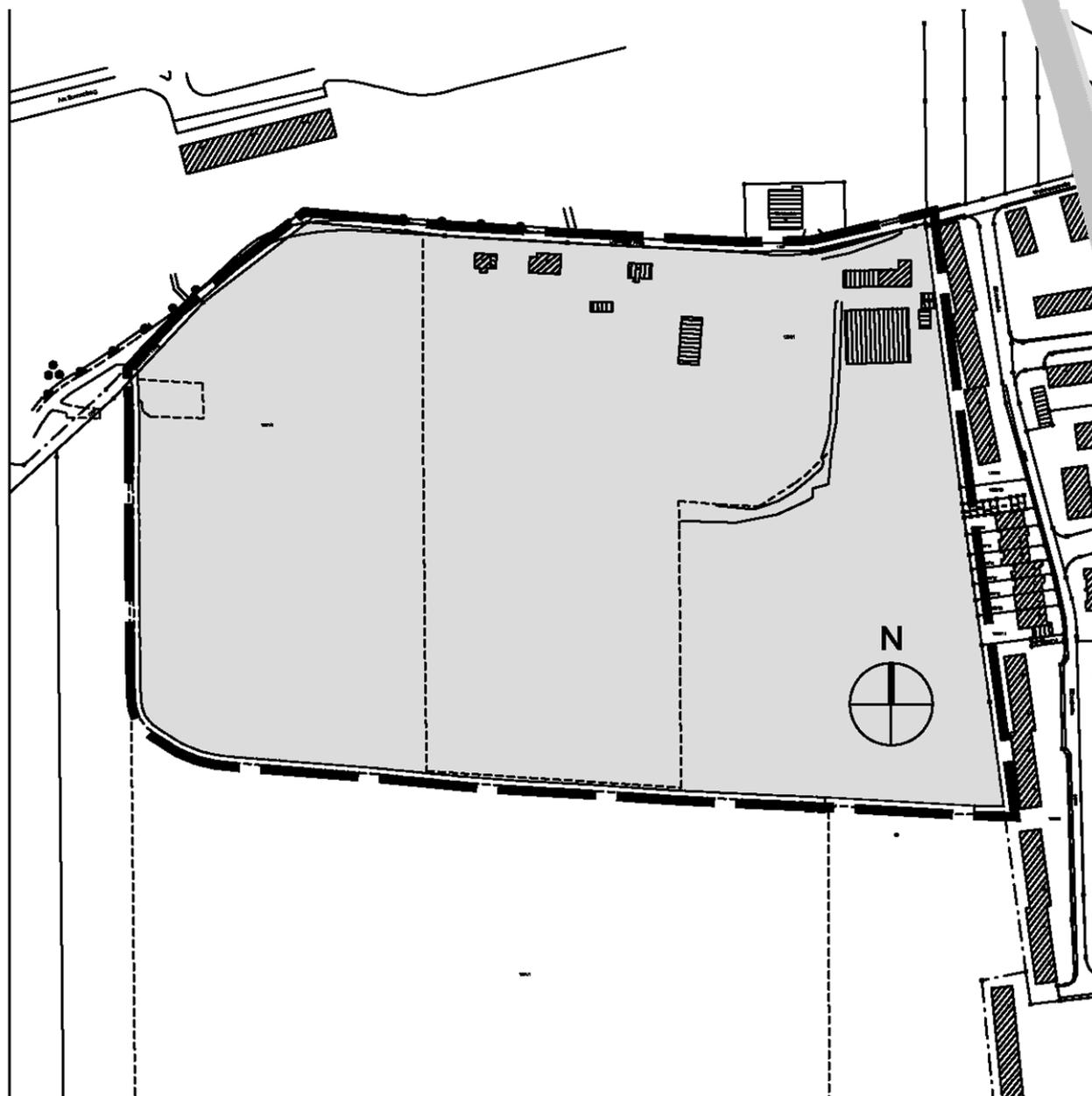
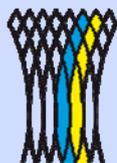


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleingartenanlage Oßweiler Weg“

Planbereich 26



Textfestsetzungen - Entwurf



Entwurf

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Kleingartengebiet Oßweiler Weg“

TEXTFESTSETZUNG

In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begrenzung der Größe von baulichen Anlagen

Die Grundflächen der Gartenlauben auf einem Gartengrundstück sind einschließlich Geräteraum auf 15 m² (davon 3 m² Geräteraum) beschränkt. Statt der Gartenlauben ist die Errichtung eines Gewächshauses in gleicher Größe zulässig. Ein der Laube räumlich direkt zugeordneter, mit wasserdurchlässigem Belag befestigter Sitzplatz ist bis zu einer Größe von maximal 8 m² zugelassen. Die Lauben dürfen nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Entlang der Ostgrenze der Kleingartenanlage Alte See sind die Gartenlauben an der östlichen Grenze der Parzellen anzuordnen, der Freisitz ist nach Westen anzulegen.

Das Vereinsheim darf eine max. Grundfläche von 150 m² (inkl. Geräteraum und überdachtem Freisitz) nicht überschreiten. Der Freisitz ist nach Westen anzulegen.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO)

Mit den Gartenlauben ist eine max. Gebäudehöhe von 3,25 m über Fußbodenhöhe einzuhalten. Die Fußbodenhöhe darf auf allen Gebäudeseiten nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Das Vereinsheim darf eine max. Gebäudehöhe von 7 m über Fußbodenhöhe nicht überschreiten.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die befestigten Flächen sind, soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Drainpflaster etc.).

Der Haupteinfahrtsweg in Nord-Süd Richtung ist mit einem Grasweg mit Schubkarrenstreifen (Plattenbelag, 0,5 m Breite) anzulegen. Die übrigen Wege sind als Graswege anzulegen.

Die Stellplatzflächen sind mit einer Schotterdecke zu befestigen.

2.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche nördlich der bestehenden Kleingartenanlage Wehrmachtsstadion ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In dieser Fläche ist langfristig die Anlage weiteren Stellplatzflächen mit max. 600 m² geplant. Die Festlegung der genauen Lage erfolgt unter Berücksichtigung des Baumbestandes.

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

Der westliche Bereich des Plangebietes ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und zu entwickeln.

2.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung bzw. Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Der Kronentraufbereich ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung durch Befahren freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes gem. DIN 18920 zu sichern. Die in den Bäumen angebrachten Nisthilfen (CEF Maßnahmen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

2.4 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß der zeichnerischen Darstellung im Plan sind großkronige, standortgerechte einheimische Laubbäume (siehe Vorschlagsliste Punkt 4.6) der Qualität Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist auf 7 m Breite eine dreireihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der südlichen Grenze ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Gashochdruckleitung, Breite 3 m) zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Kornwestheim festgesetzt. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten und als Rasenfläche anzulegen.

2.7 Gesetzlich geschütztes Biotop
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 32 NatSchG)

Nachrichtliche Übernahme des geschützten Biotops nach § 32 NatSchG.

3. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

3.1 Dachform, Dachgestaltung, Farb- und Materialwahl
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind Pult- oder Satteldächer für die Gartenlauben und das Vereinsheim zulässig, die Eindeckung hat mit dunkel/rotbraun gefärbten Materialien oder mit Dachbegrünung zu erfolgen.

Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² auf den Gartenlauben zulässig, sie müssen plan auf dem Laubendach installiert sein.

Gartenlauben sind aus Holz, naturfarben (naturbelassen bzw. braun lasiert/gestrichen) auszuführen.

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

Als Einfriedung um die geplante Kleingartenanlage „Alter See“ ist ein Metallzaun (Maschendraht, Stabmattenzäune etc.) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen (Zäune etc) innerhalb der Gartenanlage sind nicht zulässig.

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

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist innerhalb des Pflanzgebotes eine Aufschüttung als natürlich geformter Wall mit einer max. Höhe von 1 m zulässig.

4. Hinweise

4.1 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Gartenhausgebiet Oßweiler Weg, 08.11.2011 und 24.07.2012, Ökologie, Planung, Forschung, Ludwigsburg

Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 17.10.2012, Ökologie, Planung, Forschung, Ludwigsburg

Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Kleingartengebiet Oßweiler Weg, 12.10.2012, ISIS, Riedlingen

4.2 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.

4.3 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung sollten Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen verwendet werden. 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.

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

Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.

4.5 Kleingartenordnung

Auf die Bestimmungen der Gartenordnung der Kleingartenanlage Alter See des Ortsvereins der Gartenfreunde Kornwestheim e.V. vom wird hingewiesen.

4.6 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia
heimische Obstbäume in Sorten	

Sträucher

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare*
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus*
Wildrosenarten	Rosa ssp.
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana*
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
*) nicht auf Kinderspielplätzen	

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den
- Stadtplanungsamt Kornwestheim -

U. Keck
Oberbürgermeisterin

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. 133.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

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, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 24.05.2012
Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht	am 01.06.2012
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 01.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 01.06. bis 30.06.2012
Entwurfsbeschluss	vom
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am
In Kraft Treten	am

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

U. Keck
Oberbürgermeisterin



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.