



STADT KORNWESTHEIM

GEMARKUNG : KORNWESTHEIM

FLUR : KORNWESTHEIM

KREIS : LUDWIGSBURG



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „GE OST - NÖRDLICH MURRSTRASSE“

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER  
STEFAN KALMUS  
THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

ANERKANNT : STADT KORNWESTHEIM, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 24.04.2013 / 26.06.2013

*Kalmus*

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171 10447-0  
TELEFAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 700 24  
KONTO 0203562  
Proj. Nr. KO13003  
Kennung: 251g

**RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

<b>BauGB</b>	Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
<b>BauNVO</b>	die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
<b>PlanzV90</b>	die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
<b>BNatSchG</b>	das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
<b>UVPG</b>	das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I Seite 1757, 2797),
<b>LBO</b>	die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Gewerbegebiet ob dem Klingelbrunnen“, rechtsverbindlich seit 22.03.1980 und „Gewerbegebiet ob dem Klingelbrunnen I“, rechtsverbindlich seit 18.08.1982.

**Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 24.04.2013 / 26.06.2013.**
- **Der Textteil vom 24.04.2013 / 26.06.2013.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „GE Ost - Nördlich Murrstraße“ in Kornwestheim**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**1.1.1 GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet**  
(§ 8 i. V. m. § 1 Abs.4, 5, 6 + 9 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 BauNVO, jedoch nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

*Gemäß § 1 Abs.5 + 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:*

- Anlagen für sportliche Zwecke.

*Gemäß § 1 Abs.5 + 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:*

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Als zentrenrelevant gelten folgende Sortimente („Ulmer Liste“): Bastelartikel, Briefmarken, Bücher, Devotionalien, Drogeriewaren, Elektrowaren (kleinteilige), Fotogeräte und Fotowaren, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Kosmetika, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Lebensmittelhandwerk, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Nahrungs- und Genussmittel, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Reformwaren, Schmuck, Uhren, Schuhe, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel (kleinteilige), Sportbekleidung, Wasch- und Putzmittel, Wäsche, Unterhaltungselektronik.
- Speditions- und Speditionslagerbetriebe,
- Freilagerflächen über 200 m<sup>2</sup>,
- Abwrackbetriebe,
- Schrottlagerbetriebe und Schrott verarbeitende Betriebe,
- Tankstellen.

*Gemäß § 8 Abs.3 i. V. m. § 1 Abs.6 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO können ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden:*

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- maximal 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Wohneinheiten im Betriebsgebäude integriert sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

*Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 + 9 BauNVO:*

- Vergnügungsstätten.

**1.1.2 SO – Sonstige Sondergebiete - Gartenhausgebiet -**  
(§ 11 BauNVO)

*Zulässig sind:*

Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften sowie dem stundenweisen Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind.

In den Gartenhäusern sind Feuerstätten nicht gestattet.

Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie eine Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.

Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ** (§ 19 BauNVO) Grundflächenzahl GRZ entsprechend dem Planeinschrieb.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE** (§ 19+21 BauNVO) Im Sondergebiet sind ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Gartenhäuser bis maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Dachvorsprünge bis 30 cm sind nicht anzurechnen.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ** (§ 20 BauNVO) Geschoßflächenzahl GFZ entsprechend dem Planeinschrieb.
- 1.2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO) Im Gewerbegebiet sind die *Gebäudehöhen* der Gebäude als Höchstgrenze (über Normal-Null) festgesetzt. Die *Gebäudehöhe* wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Dachaufbauten für Aufzüge, lufttechnische Anlagen, technologisch bedingte Aufbauten sowie durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen wie Silos und Schornsteine in der anlagentechnisch bedingten Höhe allgemein zulässig.
- Im Sondergebiet darf die *Traufhöhe* der Gebäude, gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 2,50 m betragen.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (o)*, jedoch nur Einzelgebäude zulässig  
*abweichende Bauweise (a)*, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind im Gewerbegebiet (GEe) die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Abstellflächen für Container, Müllplätze mit Einhausungen, Trafos usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB) Im Gewerbegebiet (GEe) sind  
- *Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)* nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
- *Stellplätze* zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten flächigen Pflanzgeboten.  
Im Sondergebiet (SO) sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB ) Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,

- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )
- 1.8 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (*Regenrückhaltebecken.* Das bestehende Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Erdbecken dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung ist gemäß den Festsetzungen unter 1.13.4 (Pflanzbindung PFB 3) und 1.13.5 (Pflanzbindung PFB 4) zu gestalten. (§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB )
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN** (*Öffentlich Grünfläche -Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung-* Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist zur landschaftlichen Einbindung der umliegenden Siedlungsbereiche im Bestand mit Feldgehölzstrukturen (PFB 1, siehe Ziffer 1.13.2) und Streuobstwiesenbereichen (PFB 2, siehe Ziffer 1.13.3) dauerhaft zu erhalten und mit neu anzupflanzenden Grünstrukturen (PFB 2, siehe Ziffer 1.12.3) zu ergänzen. Die Wiesenflächen sind als artenreiche Fettwiese zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sie sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7., Abfuhr des Mähguts). Innerhalb der Fläche sind Ruhebänke zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)** (*Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)* Die im Lageplan als öffentliche Grünfläche sowie die unter Ziffer 1.10.1 genannten Maßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.10.1 VORKEHRUNGEN ARTENSCHUTZ (SPE-MASSNAHMEN)**
- 1.10.1.1 NISTHILFEN (CEF-MASSNAHME)** (*Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel* Um das Angebot an Quartieren und Brutplätzen für artenschutzrechtlich relevante Vertreter der Tiergruppen Fledermäuse und Höhlen bewohnende Vögel im räumlichen Zusammenhang auch während und nach den Baumaßnahmen kontinuierlich zu sichern, sind entfallende Habitatbäume durch ausreichend Nistkästen zu ersetzen. Die Anzahl der Kästen richtet sich nach Art und Anzahl entfallender Habitatbäume. Siehe dazu im Anhang, Kap. 9.1 der Anlage 3. Für den Star sind geeignete Ersatzquartiere in ausreichender Anzahl anzubieten, um den Erhalt des Brutquartiers im Umfeld des Gewerbegebiets zu gewährleisten. Für alle übrigen Arten dient die Maßnahme dem Erhalt des Quartierpools und stellt damit eine populationsstützende Maßnahme dar. Die Nistkästen und Fledermausquartiere ersetzen aktuell nicht genutzte, potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
- 1.10.1.2 ERHALTUNG UND SCHAFFUNG VON HABITATSTRUKTUREN** Im Plangebiet sind für die im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Tiere verschiedene Maßnahmen erforderlich:  
 1. Im Bereich der festgesetzten Pflanzbindung PFB 1 (siehe Ziffer 1.13.1) ist der bestehende flache Steinriegel am Fuß des Weidengebüschs dauerhaft zu erhalten.  
 2. Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebotes PFB 2 (siehe

Ziffer 1.12.3) ist der nördlich angrenzende flache Steinriegel zur Schaffung von Habitatstrukturen für Blindschleichen und anderen Reptilien an gut besonnten Stellen weiter zu entwickeln. Dazu sind auf mindestens 20 m<sup>2</sup> Fläche Hügel aus lockerer magerer Erde mit Steinschüttung herzustellen.

3. Die Pflanzgebote 1, 2 und 3 (PFG 1-3) sind insbesondere unter dem Aspekt zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Vogelarten (Hecken- und Höhlenbrüter) zu entwickeln. Dabei sind prioritär Vogelnährgehölze anzupflanzen.
4. Im Bereich der Pflanzbindung PFB 4 ist die als Saumvegetation / Hochstaudenflur bewachsene Böschung als Lebensraum für Blindschleichen und andere Reptilien zu erhalten, zu pflegen und weiter zu entwickeln (Mahd alle 2 Jahre).
5. Die Flächen des festgesetzten Sondergebiets –Gartenhausgebiet- sind als strukturreiche Gärten mit einem naturbelassenen Anteil von ca. 20% zu gestalten. Dies sind z.B. extensiv bewirtschaftete Flächen, Gehölze, Reißighaufen, Ruderalflächen, Steinhäufen usw.. Darauf können die festgesetzten Bäume und Gehölze angerechnet werden.

#### 1.10.1.3 SONSTIGE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Die gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Anlage 3, Ziffer 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend zu berücksichtigen. Siehe dazu die detaillierten Ausführungen unter Hinweise Ziffer 4.9.

#### 1.11 LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

*LR – Leitungsrecht:*

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

#### 1.12 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

##### 1.12.1 FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
- auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 8-10/10-12 cm betragen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

##### 1.12.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -FELDGEHÖLZ-

Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldgehölz mit Arten gemäß Pflanzliste 1 zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher bzw. auf den anderen Flächen mindestens 30 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche anzupflanzen.

Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind dabei

- gruppenweise anzupflanzen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen.
- 1.12.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)  
-LOCKERE FELDHECKE**
- Das Pflanzgebot ist als lockere Bepflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens 20 Sträucher anzupflanzen. Dazu sind Gehölze der Pflanzliste 1, insbesondere die dort mit (V) bezeichneten heimischen Vogelährgehölze zu verwenden. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bepflanzung ist auf die gemäß Ziffer 1.10.1.2 Nr.2 geforderte Maßnahme abzustimmen, so dass deren Funktion als Habitatstruktur für die genannten Tierarten gewährleistet ist.
- 1.12.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)  
-FELDGEHÖLZ-**
- Das Pflanzgebot ist als dichtes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens 30 Sträucher anzupflanzen. Dazu sind Gehölze der Pflanzliste 1, insbesondere die dort mit (V) bezeichneten heimischen Vogelährgehölze zu verwenden. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Das Pflanzgebot darf pro Grundstück durch eine 3,5 m breite Zufahrtsmöglichkeit unterbrochen werden.
- 1.12.5 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.13 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
- 1.13.1 FÜR EINZELBÄUME**
- Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume mit der Bezeichnung „E1“ sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Die innerhalb des Sondergebiets SO mit „E2“ bezeichneten Einzelbäume können bei Bedarf mit Bäumen gemäß Festsetzung 1.12.1 ersetzt werden. Für die entfallenden Bäume sind gemäß Festsetzung 1.10.1.1 die erforderlichen Ersatzquartiere (Nisthilfen) nachzuweisen. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.13.2 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)**
- Die als *Pflanzbindung 1 (PFB1)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art als Feldgehölz einschließlich dem entlang der Südseite bestehenden flachen Steinriegel (siehe Festsetzung 1.10.1.2 Nr.1) besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots 2 (PFG 2) weiterzuentwickeln.
- 1.13.3 PFLANZBINDUNG 2 (PFB 2)**
- Die als *Pflanzbindung 2 (PFB 2)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art als Streuobstwiese besonders zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Gemäß dem Eintrag im Lageplan sind Ergänzungspflanzungen durchzuführen. Dabei ist jeweils ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 3 anzupflanzen.
- 1.13.4 PFLANZBINDUNG 3 (PFB 3)**
- Die als *Pflanzbindung 3 (PFB 3)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art als Feldgehölz besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln. Dabei sind im oberen Bereich Gehölze der Pflanzliste 1, im unteren Bereich auch der Pflanzliste 2 zu verwenden.

**1.13.5 PFLANZBINDUNG 4 (PFB 4)**

Die als *Pflanzbindung 4 (PFB 4)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art als nitrophitische Saumvegetation / Hochstaudenflur besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln. Dazu ist die Fläche in Abständen von ca. 2 Jahren zu mähen. Auf die im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Habitatstrukturen stehenden besonderen Bedingungen für die Fläche PFB 4 wird auf die Festsetzung 1.10.1.2 Nr.4 verwiesen.

**1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO)

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

**2.1.1 FASSADEN**

Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen und Solaranlagen nicht zulässig.

Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge sind im Abstand von mind. 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen gemäß Pflanzliste 4 mit Hilfe von Rankgerüsten.

Im Sondergebiet sind die Gartenhäuser in naturfarbenen Tönen zu gestalten.

**2.1.2 DÄCHER***Dachform und Dachneigung*

Zulässig sind

im Gewerbegebiet: Flachdächer (FD) - und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15°,

- im Sondergebiet: Satteldächer.

*Dachdeckung:*

Im Gewerbegebiet sind Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik dürfen integriert werden.

Im Sondergebiet ist die Farbe der Dachdeckung rotbraun zu wählen.

**2.2 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

*Werbeanlagen* sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Pro Einrichtung sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.

Sie sind an der Fassade anzubringen, Traufe bzw. Attika dürfen dabei nicht überschritten werden. Werbeanlagen auf dem Gebäude sind nicht zulässig.

Als Leuchtmittel dürfen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit einem insektenfreundlichen Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. -Niederdrucklampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.4.2 STÜTZMAUERN** sind im Gartenhausgebiet und an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.
- Grundsätzlich sind Geländeänderungen in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.4.3 EINFRIEDUNGEN** Zulässig sind
- im Gewerbegebiet einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) sowie Metallzäune in Verbindung mit Hecken bis maximal 2,00 m Höhe.
  - im Sondergebiet einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche), sowie Knüpfgitter- und nicht geschlossene Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.4.4 OFFENE LAGERFLÄCHEN** sind mit einer 2,0 m hohen Sichtmauer oder 2,0 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden.
- 3. PFLANZLISTEN** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.
- 3.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze im Trockenstandort)**
- Bäume:**  
*jeweils 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang gemäß Text*
- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Feld-Ahorn Maßholder | Acer campestre      |
| Hainbuche            | Carpinus betulus    |
| Spitz-Ahorn          | Acer platanoides    |
| Vogel-Kirsche        | Prunus avium        |
| Berg-Ahorn           | Acer pseudoplatanus |
| Stiel-Eiche          | Quercus robur       |
| Winter-Linde         | Tilia cordata       |
- heimische Obstbäume gemäß Pflanzliste 3
- Sträucher:**  
*jeweils 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm (V) = Art als Vogelnährgehölz besonders geeignet*
- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Roter Hartriegel (V)        | Cornus sanguinea    |
| Gewöhnliche Hasel           | Corylus avellana    |
| Zweiggriffeliger Weißdorn   | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn (V) | Crataegus monogyna  |
| Gewönl. Pfaffenhütchen (V)  | Euonymus europaeus  |
| Schlehe (V)                 | Prunus spinosa      |
| Echte Hundsrose (V)         | Rosa canina         |
| Wein-Rose                   | Rosa rubiginosa     |
| Wolliger Schneeball (V)     | Viburnum lantana    |

- |  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
|  | Sal-Weide   | Salix caprea                |
|  | Schwarzer Holunder (V)  | Sambucus nigra              |
| <b>3.2 Pflanzliste 2<br/>(Laubgehölze im Feuchtstandort)</b> | <b>Sträucher:</b><br><i>jeweils 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm</i>   |                             |
|  | Gewöhnl. Pfaffenhütchen   | Euonymus europaeus          |
|  | Purpur-Weide  | Salix purpurea              |
|  | Faulbaum  | Frangula alnus              |
|  | Ohr-Weide   | Salix aurita                |
|  | Grau-Weide  | Salix cinerea               |
|  | Korb-Weide  | Salix viminalis             |
|  | Gewöhnl. Schneeball   | Viburnum opulus             |
|  | Mandel-Weide  | Salix triandra              |
| <b>3.3 Pflanzliste 3 (Obstbäume)</b>                         | <i>Apfelbäume:</i> Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.<br><i>Birnenbäume:</i> Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.<br><i>Zwetschgenbäume:</i> The Czar, Wangenheimer.<br><i>Kirschbäume:</i> Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.<br>Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden. |                             |
| <b>3.4 Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)</b>                   | <i>Nordseite</i>  |                             |
|  | Efeu  | Hedera helix                |
|  | Schlingenknöterich*   | Fallopia Convolvulus        |
|  | <i>Südseite</i>   |                             |
|  | Wilder Wein   | Parthenocissis tricuspidata |
|  | Wilder Wein*  | Parthenocissis quinquefolia |
|  | Baumwürger*   | Celastrus orbiculatus       |
|  | <i>West-/Ostseite</i>   |                             |
|  | Gewöhnliche Waldrebe  | Clematis vitalba            |
|  | Hopfen*   | Humulus lupulus             |
|  | Jelängerjelier*   | Lonicera cabrifolium        |
|  | Schlingknöterich*   | Polygonum aubertii          |
|  | * Pflanze benötigt eine Kletterhilfe / Rankgerüst   |                             |

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.4, 1.10, 1.12 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1 bis 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

### **4.2 Funde**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 2 DSchG innerhalb der Fläche eines archäologischen Denkmals der Vor- und Frühgeschichte für „neolithische, keltische und römische Siedlungen“. Im Rahmen des Bebauungsplan – Verfahrens wurden Sondagen durchgeführt, die keine großflächigen archäologischen Ausgrabungen erwarten lassen. Eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde an den Einzelplanungen ist jedoch erforderlich. Der Beginn der Erdarbeiten im Bereich von Gebäuden und Erschließungsanlagen ist rechtzeitig (vier Werktage Vorlauf) mitzuteilen. Rückfragen können an Herrn Dr. Bollacher erfolgen: christian.bollacher@rps.bwl.de

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

#### **4.3 Altlasten / Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

#### **4.4 Bodenschutz**

„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 (s. Beiblatt vom November 2009).“

Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet hochwertige Böden der Bodenschätzung 3 Lö 76/82 anstehen. Der Baugrubenaushub ist deshalb möglichst hochwertig (z. B. im Zuge einer landwirtschaftlichen Bodenverbesserungsmaßnahme) zu verwerten.

#### **4.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

#### **4.6 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in einem in den Raumordnungsplänen ausgewiesenen „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)“. Diese Gebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden. Bei baulichen Maßnahmen ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

#### **4.7 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

#### **4.8 Löschwasserbedarf**

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. Im Gewerbegebiet grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf ggf. durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

#### **4.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (gemäß Festsetzung Ziffer 1.10.1.3)**

Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Die im Nahbereich der geplanten der geplanten Bauvorhaben und deren Baustelleneinrichtungsflächen verbleibenden Grünflächen, Gehölzbestände und Habitatbäume sind durch die Installation von Bauzäunen zu schützen. Der Bauzaun muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Flächen oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.

Große Fenster, Fensterfronten und Glasfassaden müssen aus Vogelschutzglas bestehen. Alternativen mit demselben nachweisbaren dauerhaften Vermeidungserfolg sind zulässig (siehe Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid, Waldburger, Heynen 2008). Dies vermeidet für Vögel ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Kollision.

**4.10 Sonstige Hinweise zum Naturschutz**

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdruck bzw. -Niederdrucklampen oder DSX 2-System Lampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

**4.11 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.

**5. ANLAGEN**

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 24.04.2013 / 26.06.2013
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 26.06.2013
Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefertigt: Büro Ökologie-Planung-Forschung Eckener Str. 4,71636 Ludwigsburg	vom 26.06.2013

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |   |                |     |            |
|----|---|----------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  |                | vom | 18.05.1995 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)  |                | am  | 08.05.2013 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)   | vom 08.05.2013 | bis | 31.05.2013 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   |                | vom | 02.07.2013 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)  |                | am  |            |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)   | vom .....      | bis |            |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  |                | vom |            |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung |                | vom |            |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung  
Kornwestheim, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 24.04.2013 /26.06.2013

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@kp-ingenieure.de



\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin Ursula Keck

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadtverwaltung Kornwestheim den .....

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin Ursula Keck