

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Im Gebiet nördlich der Kirchtalstraße,
Bereich Kollwitzstraße - 1. Änderung"
 Planbereich 03

ZEICHENERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung

 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Bau NVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

max. 2 WE / Geb.
 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Örtliche Bauvorschriften

SD 25° Satteldach mit einer Dachneigung von 25° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

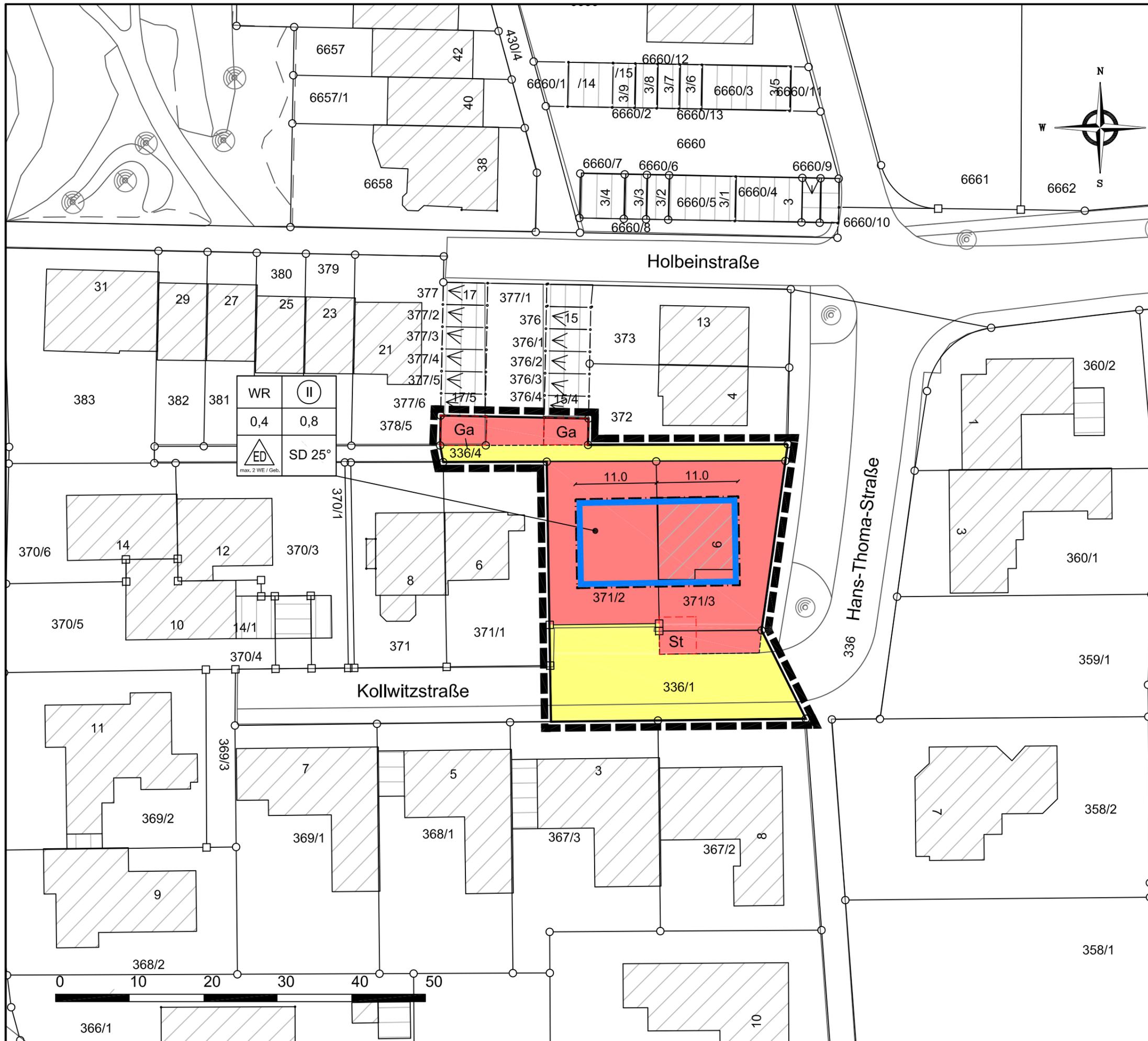
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

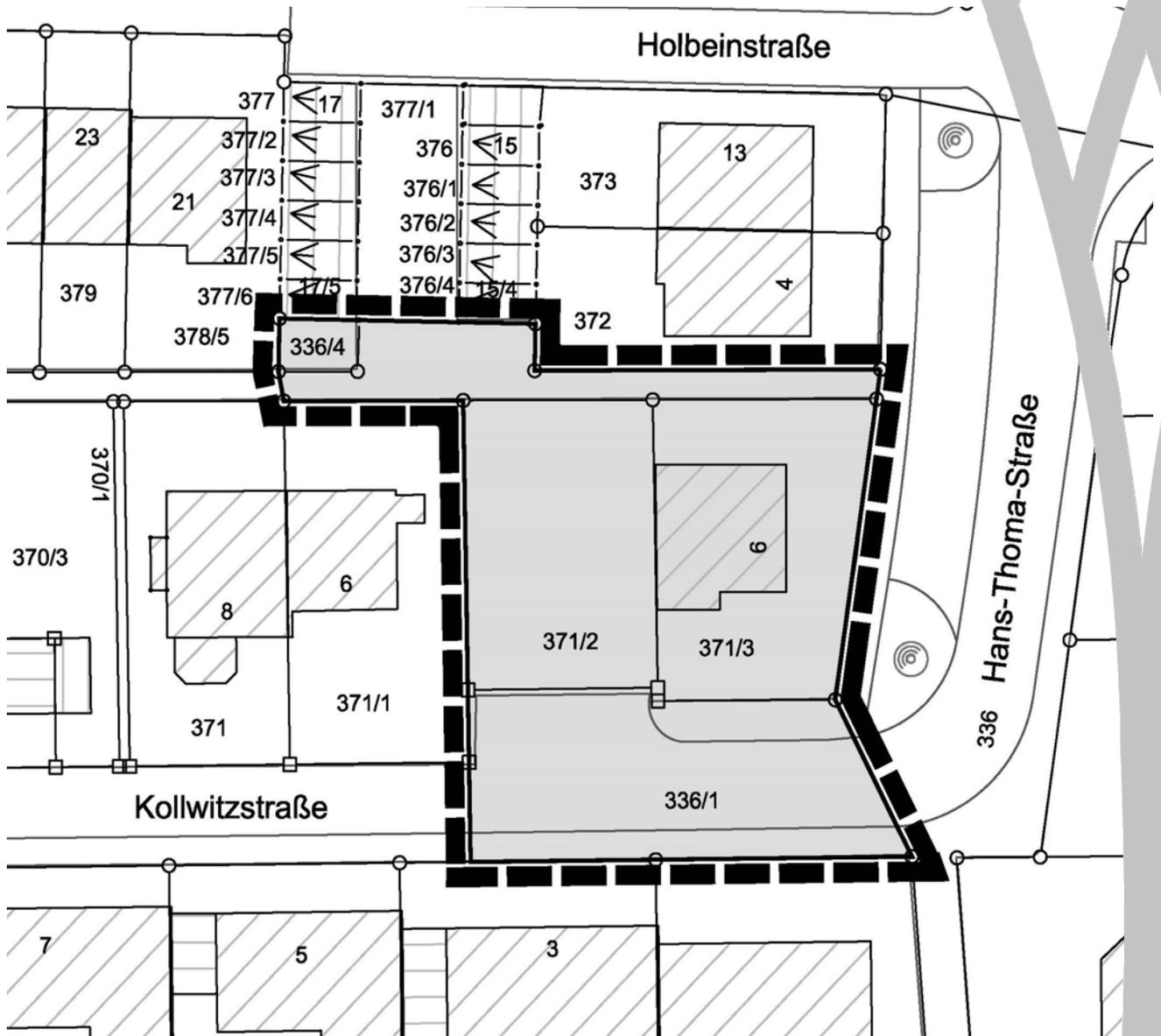
Entwurf

M 1: 500

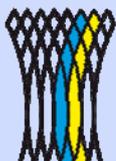


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Gebiet nördlich der Kirchtalstraße, Bereich Kollwitzstraße - 1. Änderung“

Planbereich 03



Textfestsetzungen



Entwurf

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Im Gebiet nördlich der Kirchtalstraße, Bereich Kollwitzstraße - 1. Änderung“

TEXTFESTSETZUNG:

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

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

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

WR = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

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 als Höchstgrenze.

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

Anzahl der Vollgeschosse, siehe Planeinschrieb. Bei II Vollgeschossen beträgt die max. Höhe des Kniestocks 0,50 m.

Der Kniestock wird gemessen ab der Oberkante Fußboden des obersten Geschosses bis zur Oberkante Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit max. 0,50 m, in Grundstücksmittle über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m über EFH.

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

ED = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben i. S. von § 50 Abs. 1 Nr. 1 - 3 LBO nur wie folgt zulässig: Pergolen sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig, Gartenhäuser sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sie sind zu Nachbargrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Hecke einzugrünen. Statt der Errichtung eines Gartenhauses ist eine Vergrößerung der

Garage um eine Grundfläche von 6 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen (Gebäude) i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der in 1.3 genannten Einrichtungen (Gartenhäuser, Pergolen) nicht zulässig.

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

1.6.1 Private und öffentliche oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen, private Fußwege und Zuwege 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.

1.6.2 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. Die Grundflächen dieser Anlagen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

1.7.1 Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch standortgerechte, heimische 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.

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

1.8.1 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, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

- 1.8.2 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 (siehe auch 2.8).

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. Als Material für die Dacheindeckung bei Satteldächern sind Dachziegel in rot, rotbraun bzw. in gedeckten Farben vorgeschrieben. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Solaranlagen sind in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen. Garagen und Carports sind mit einem Flachdach zu versehen, sie sind zwingend zu begrünen (siehe 2.3).

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte wie Loggien und ähnliches müssen zu First und Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m haben. Dacheinschnitte müssen untereinander einen Abstand von mind. 0,60 m haben. Unterhalb der Dacheinschnitte muss die Dachhaut mit der Neigung des Hauptdaches durchlaufen.

Untergeordnete Bauteile können mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

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

Außenflächen von Doppelhäusern müssen in Farbe und Material einheitlich gestaltet sein.

Außenwände sind entweder zu verputzen, oder mit einer Holzschalung zu versehen. Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig.

Außenflächen und sichtbare Elemente von Doppelhäusern sowie deren Nebengebäuden müssen in Farbe und Material einheitlich gestaltet sein.

Es ist ein Farb- und Gestaltungskonzept vorzulegen. Dieses ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Rollläden sind in die Fassade zu integrieren.

Garagenwände, sonstige Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen und sonstige bauliche Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Vorschlagsliste Nr. 5.4 zu verwenden.

2.3 Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Garagen und Carports sind mit einem begrüntem Flachdach auszuführen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke soll mindestens 6 – 9 cm betragen (Arten siehe Vorschlagsliste Nr.5.4).

2.4 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.5 Abstellplätze für Fahrräder
(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

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

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

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 5.4) 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 Maschendraht- und Holzzäune zwischen den Privatgrundstücken beträgt 1,20 m. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen).

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Sie dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche und dort nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nicht zulässig. Die max. Breite der Abgrabungen darf $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für die nach 1.8 zwingend vorgeschriebenen Aufschüttungen.

2.9 Stellplätze und Garagen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V. m. § 37 Abs. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des 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.
- Für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Einfamilien-/Doppelhäuser) sind 2 Stellplätze herzustellen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

keine

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgender Bebauungsplan aufgehoben:

„Bebauungsplan im Gebiet nördlich der Kirchtalstraße vom 07.02.1967.

5. Hinweise

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

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*
Wildrosenarten	Rosa ssp.
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana*
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrieffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
*) nicht auf Kinderspielplätzen	

Kletterpflanzen

:

Efeu	Hedera helix
Geißblatt*	Lonicera ssp.*
Waldrebe	Clematis ssp.
Wilder Wein	Parthenocissus ssp.*

* einige Sorten der Kletterpflanzen benötigen eine Kletterhilfe, Rankgerüst

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 (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes)

Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
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

**Dachbegrünung, Extensivbegrünung ohne Wasseranstaue,
Schichthöhe 6 – 9 cm**

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwengel	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 Habichtskraut	Hieracium auranthiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Weiße Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den

- Stadtplanungsamt Kornwestheim -

.....
M. 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. 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 – vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 30.09.2010
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 07.10.2010
Freiwillige, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 07.10.2010
Entwurfsbeschluss	am
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB	vom
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

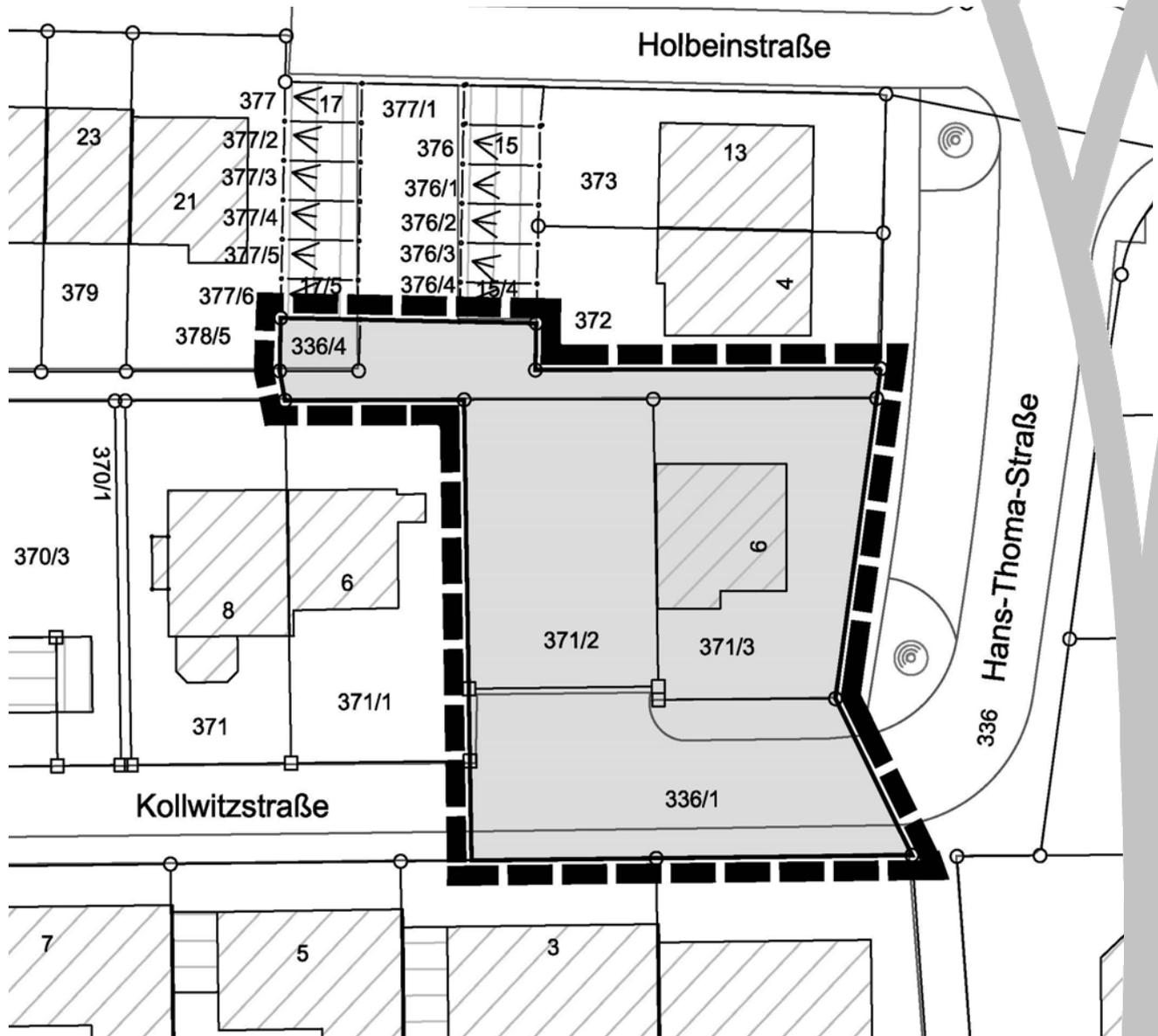
- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke 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

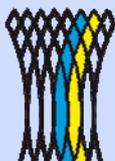
- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten 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.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Gebiet nördlich der Kirchtalstraße, Bereich Kollwitzstraße - 1. Änderung“

Planbereich 03



Begründung



Entwurf

Begründung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Gebiet nördlich der Kirchtalstraße, Bereich Kollwitzstraße - 1. Änderung“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung im Bereich Kollwitzstraße gefasst (Vorlage 295/2010).

2. Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt inmitten des aus städtebaulicher Sicht in weiten Teilen entwickelten Wohngebietes „Im Kirchle“. Für Teile der im Geltungsbereich liegenden öffentlich gewidmeten Flächen ist die Entwidmung und Umnutzung als Garagenbaufläche bzw. Grünfläche geplant. Dabei handelt es sich zum einen um eine Erweiterung des Fußweges zu den Gebäuden Kollwitzstraße 6 – 14. Diese Fläche grenzt direkt an den Garagenhof an und ist für die fußläufige Erschließung nicht erforderlich.

Zum anderen handelt es sich um den Gehweg auf der nördlichen Seite der Kollwitzstraße. Dieser endet am Wendehammer und ist aufgrund des gegenüberliegenden Gehweges entbehrlich. Die Fläche des Wendehammers bleibt erhalten.

3. Verfahren zur Bebauungsplanänderung

Das zur Änderung des Bebauungsplans notwendige planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hier erfüllt sind: Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im sogenannten "vereinfachten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die normalerweise mindestens 4-wöchige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt und nur auf die betroffenen Öffentlichkeit und TÖB's beschränkt werden. Auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.250 m² umfasst Grundstücksflächen im Bereich der Hans-Thoma- und Kirchtalstraße.

5. Übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Gegenstand der Änderung

Aufgrund von stadtplanerischen Erfordernissen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- a. Die Fläche des Fußweges nördlich der Gebäude Kollwitzstraße 4 und 6 wird verkleinert und der Fläche des Garagenhofes an der Holbeinstraße zugeordnet.
- b. Die Fläche des Fußweges auf der nördlichen Seite der Kollwitzstraße wird der Gartenfläche des Gebäudes Hans-Thoma-Straße zugeordnet.

7. Städtebauliche Konzeption

Baustruktur

Die Wohnbebauung im Bereich nördlich der Kollwitzstraße und der Hans-Thoma-Straße ist geprägt von einer zweigeschossigen Wohnbebauung. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Größe von Verkehrsflächen geändert.

Nutzung

Das Gebiet ist seit 1967 als ‚Reines Wohngebiet‘ festgesetzt. Die Festsetzung wird beibehalten.

8. Erschließung

Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen Hans-Thoma-Straße und Kollwitzstraße erschlossen. Diese Straßen sind als „Tempo 30 – Zonen“ ausgewiesen.

Ein Anschluss des Gebietes an den ÖPNV ist über die bestehende Buslinie 414 mit Haltestelle in der Ludwigsburger Straße gewährleistet. Diese Buslinie fährt die Innenstadt von Kornwestheim an. Der Bahnhof ist S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtung Bietigheim/Marbach und nach Stuttgart. Der Bahnhof liegt vom Plangebiet in ca. 1,7 km Entfernung und ist somit ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des Wohngebietes wird oberirdisch und auf den Flächen der privaten Grundstücke nachgewiesen.

Fuß- und Radwege

Fußwege sind straßenbegleitend vorhanden. Die Straßen der Umgebung sind als Tempo 30 - Zonen ausgewiesen, somit sind keine gesonderten Radwege vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

9. Kosten

Das Gelände ist bereits erschlossen, es fallen keine weiteren Kosten an.

10. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet		ca. 1.250 m ²	100 %
davon	Wohnbaufläche	ca. 800 m ²	64 %
davon	öffentliche Verkehrsfläche Straßenfläche, Fußwege (Bestand)	ca. 450m ²	36 %

Kornwestheim, den 11.01.2011

M. Köppler
Erster Bürgermeister