Vorhaben- und Erschließungsplan "Bergstraße - Flurstück 2061"

Planbereich 12

ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO als Höchstgrenze nach § 17 Abs. 4 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)

SD 30° - 35° — Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 35°

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

E — Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Bau NVO – nur Einzelhäuser zulässig

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

Hauptfirstrichtung - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Flächen für private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/ -neigung

M 1: 500

Stadt Kornwestheim - Stadtplanungsamt, 12.10.2010

Lageplan

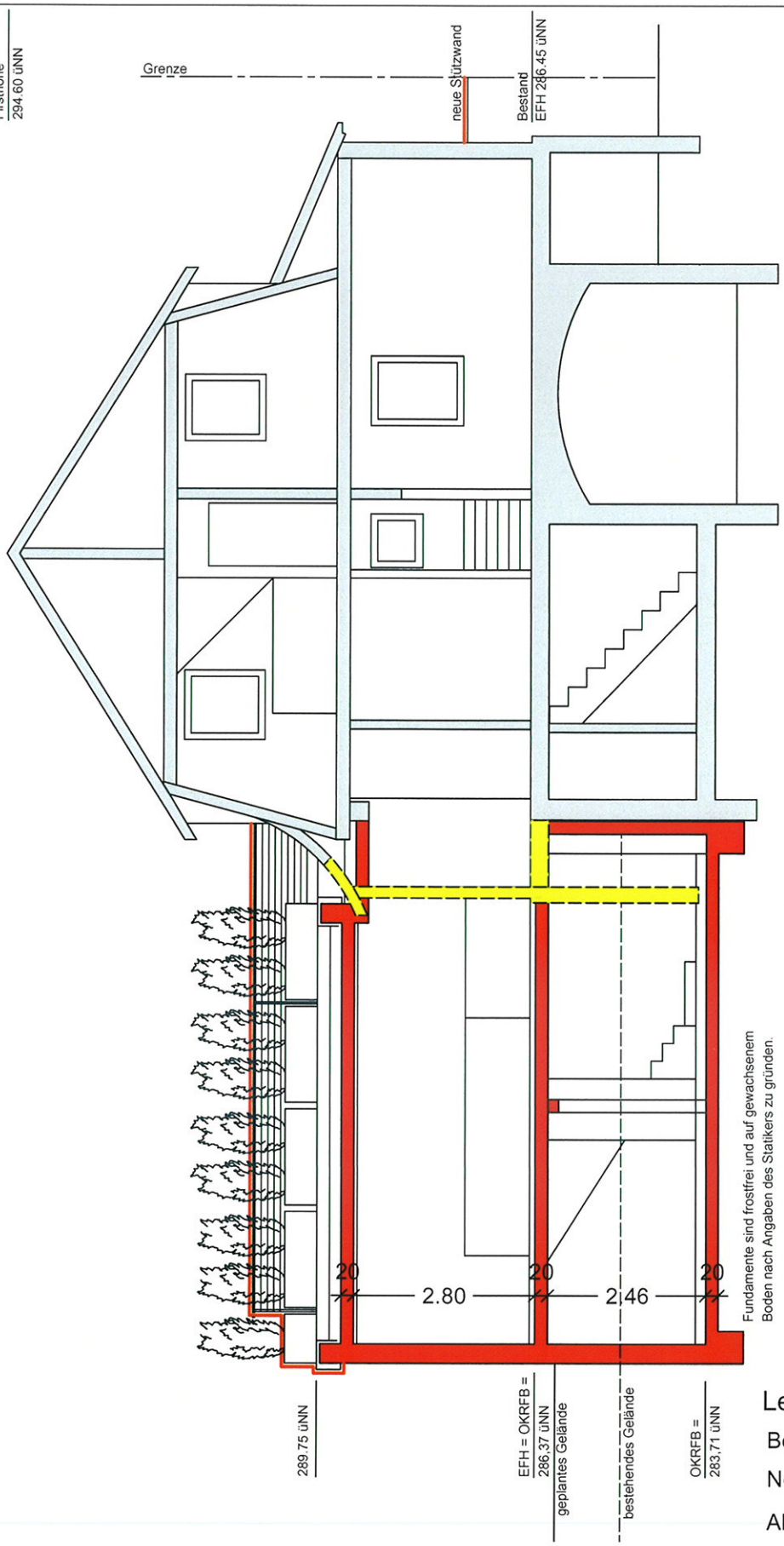
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag gemäß § 4 LBOVVO **Maßstab 1: 500**
Gemarkung: Kornwestheim **BV: Maly**

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Keine Gewähr für unterirdische Leitungen.

Vermessungsbüro **Dipl.-Ing. Martin Dehmer**
Ihlinger Straße 60, 72160 Horb a. N., Tel. 07451/6833

Gefertigt: Horb, den 04.03.2010



Proj.	Phase	Darst.	Ebene	Freitext	Index
MLY	L4	SC	XX	0008-OW	AB

Bauherr

Stephan und Christine Maly
Ulrichstr. 32, 70806 Kornwestheim

Ersteller

Architekt Thimo Klumpp
Johannesstr. 87, 70176 Stuttgart

Bauvorhaben

BV Maly

Bergstr. 10, 70806 Kornwestheim / FLST 2061
Erstellung Neubau zur Erweiterung Wohnfläche, Erstellung Stützmauer auf Grenze

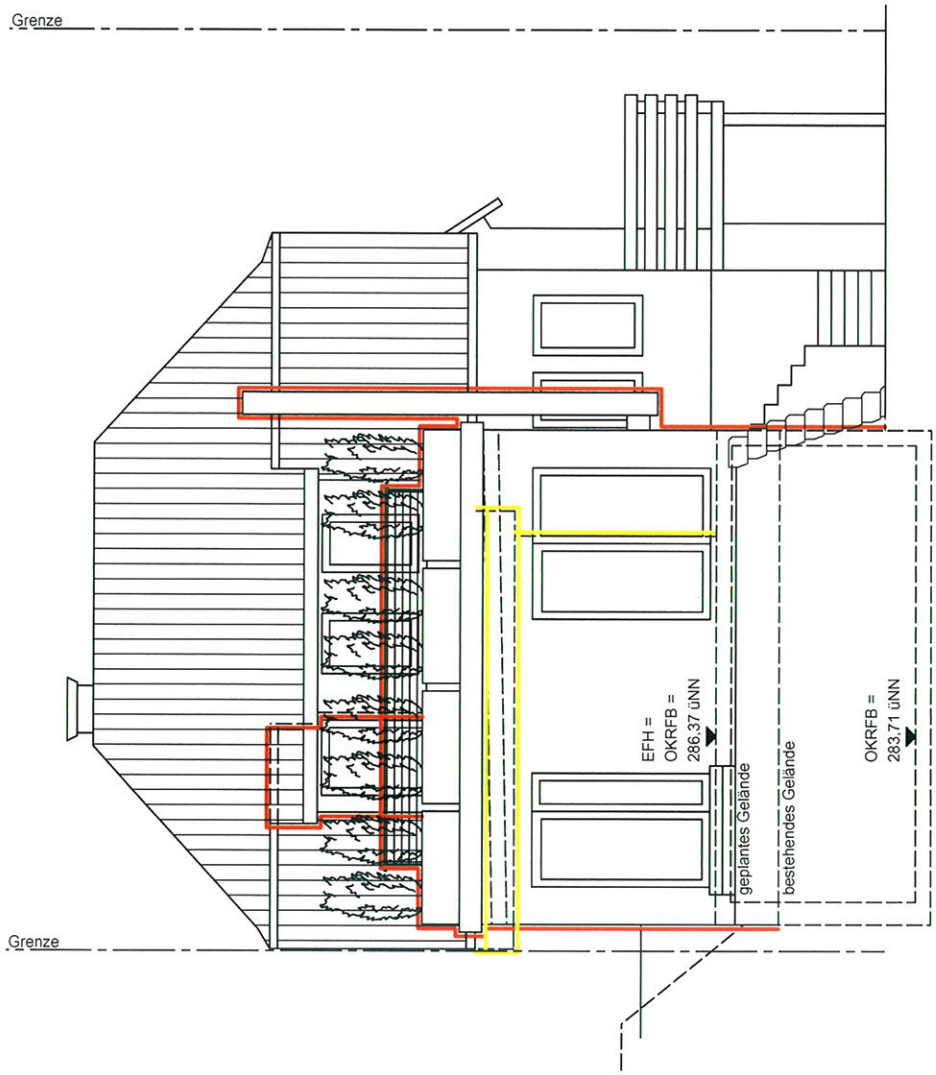
Darstellung/Drawing Name

Schnitt Ost-West, Genehmigungsplanung

Gez./Drawn: TK

Maßstab/Scale: 1 : 100

Datum/Date of Issue: 02.03.2010



Legende

Bestand		
Neubau		
Abbruch		

Bauherr	Ersteller
Stephan und Christine Maly Ulrichstr. 32, 70806 Kornwestheim	Architekt Thimo Klumpp Johannesstr. 87, 70176 Stuttgart

Bauvorhaben

BV Maly

Bergstr. 10, 70806 Kornwestheim / FLST 2061

Erstellung Neubau zur Erweiterung Wohnfläche, Erstellung Stützmauer auf Grenze

Darstellung/Drawing Name

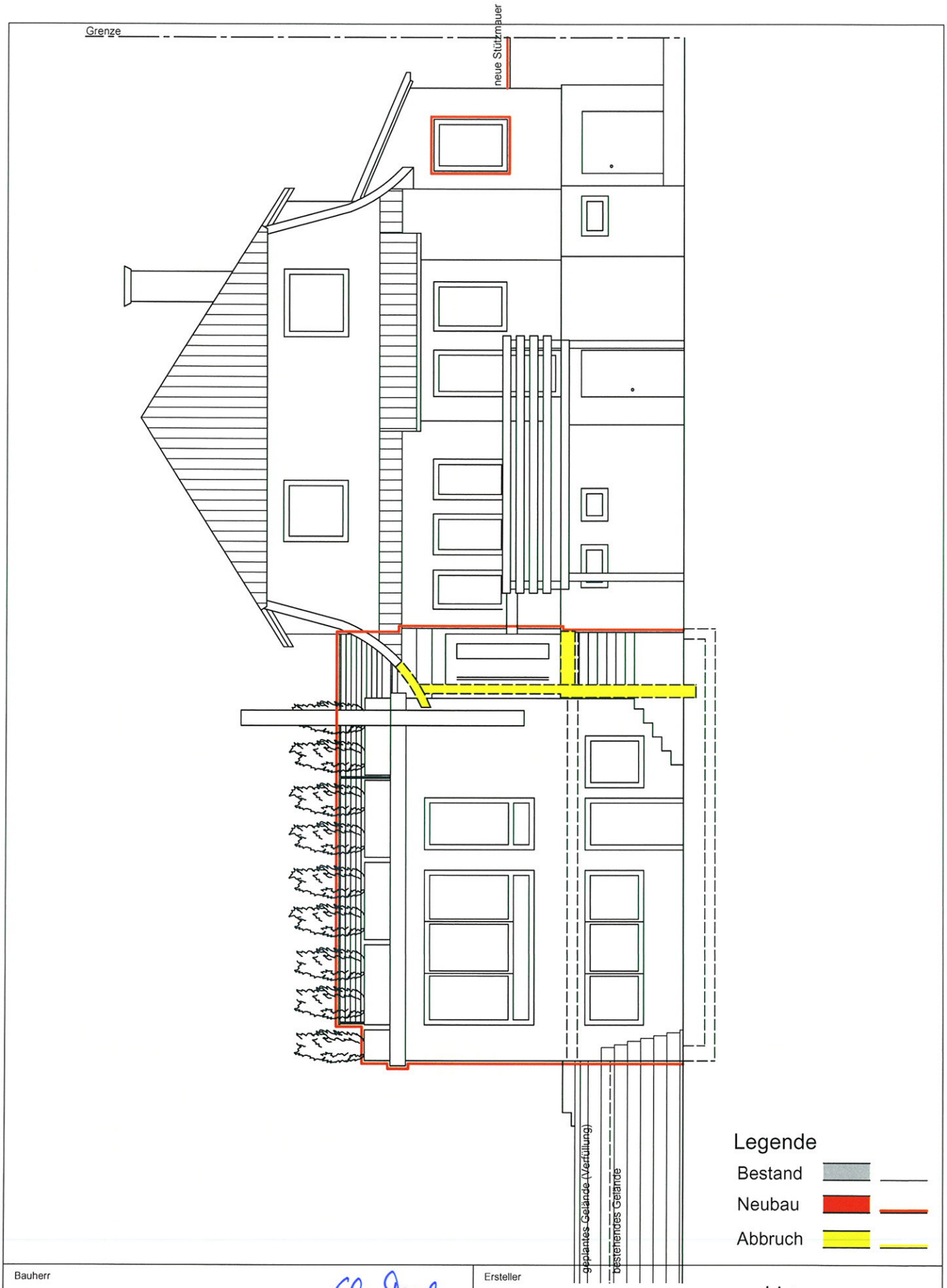
Ansicht West, Genehmigungsplanung

Gez./Drawn: TK

Maßstab/Scale: 1 : 100

Datum/Date of Issue: 02.03.2010

Proj.	Phase	Darst.	Ebene	Freitext	Index
MLY	L4	AN	XX	0005-WE	AA



Proj.	Phase	Darst.	Ebene	Freitext	Index
MLY	L4	AN	XX	0004-SÜ	AB

Bauherr

Stephan und Christine Maly
Ulrichstr. 32, 70806 Kornwestheim

Ersteller

Architekt Thimo Klumpp
Johannesstr. 87, 70176 Stuttgart

Bauvorhaben

BV Maly

Bergstr. 10, 70806 Kornwestheim / FLST 2061
Erstellung Neubau zur Erweiterung Wohnfläche, Erstellung Stützmauer auf Grenze

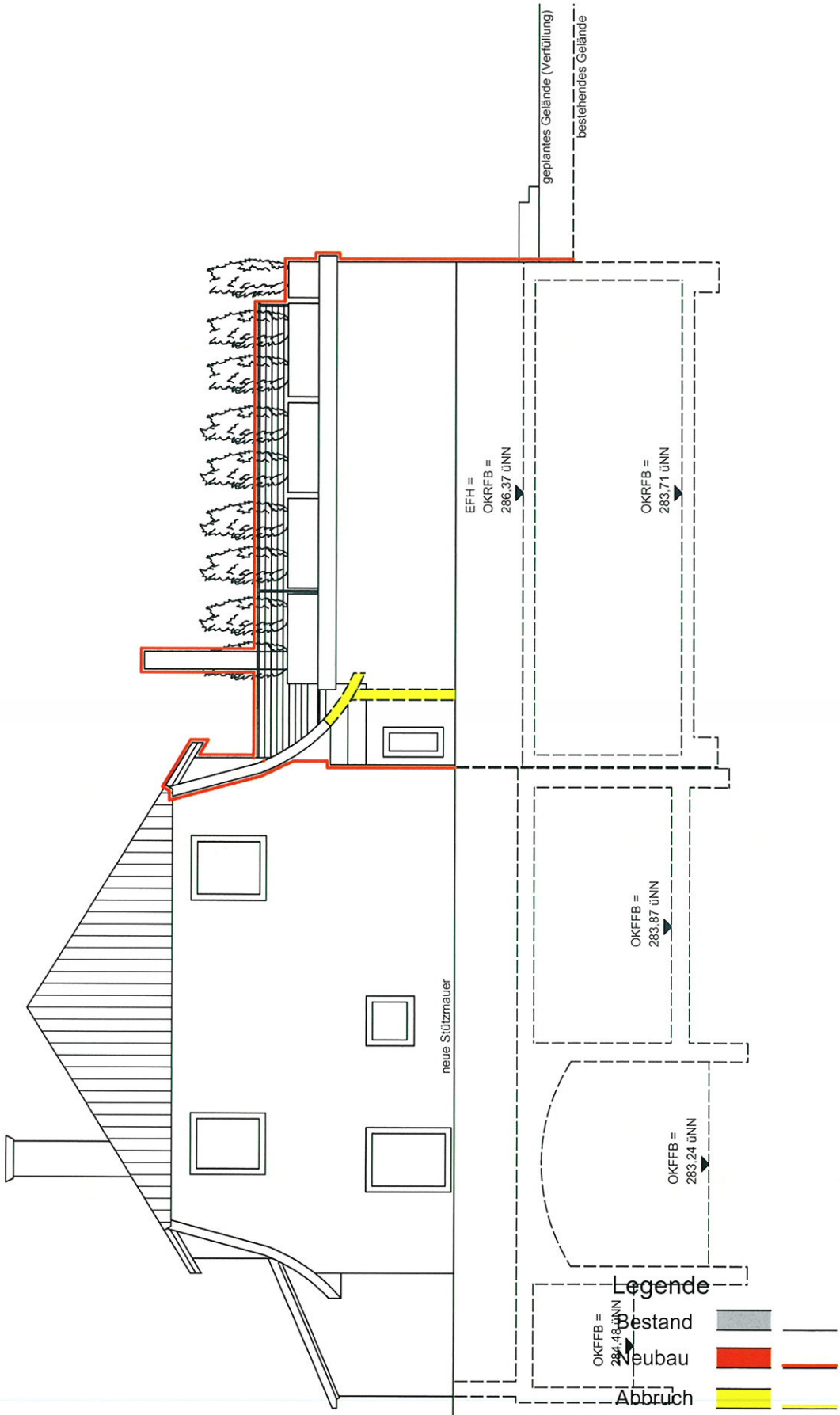
Darstellung/Drawing Name

Ansicht Süd, Genehmigungsplanung

Gez./Drawn: TK

Maßstab/Scale: 1 : 100

Datum/Date of Issue: 02.03.2010



Bauherr

Stephan und Christine Maly
Ulrichstr. 32, 70806 Kornwestheim

Grenze

Ersteller

Architekt Thimo Klumpp
Johannesstr. 87, 70176 Stuttgart

Bauvorhaben

Bergstr. 10, 70806 Kornwestheim / FLST 2061

BV Maly

Erstellung Neubau zur Erweiterung Wohnfläche, Erstellung Stützmauer auf Grenze

Darstellung/Drawing Name

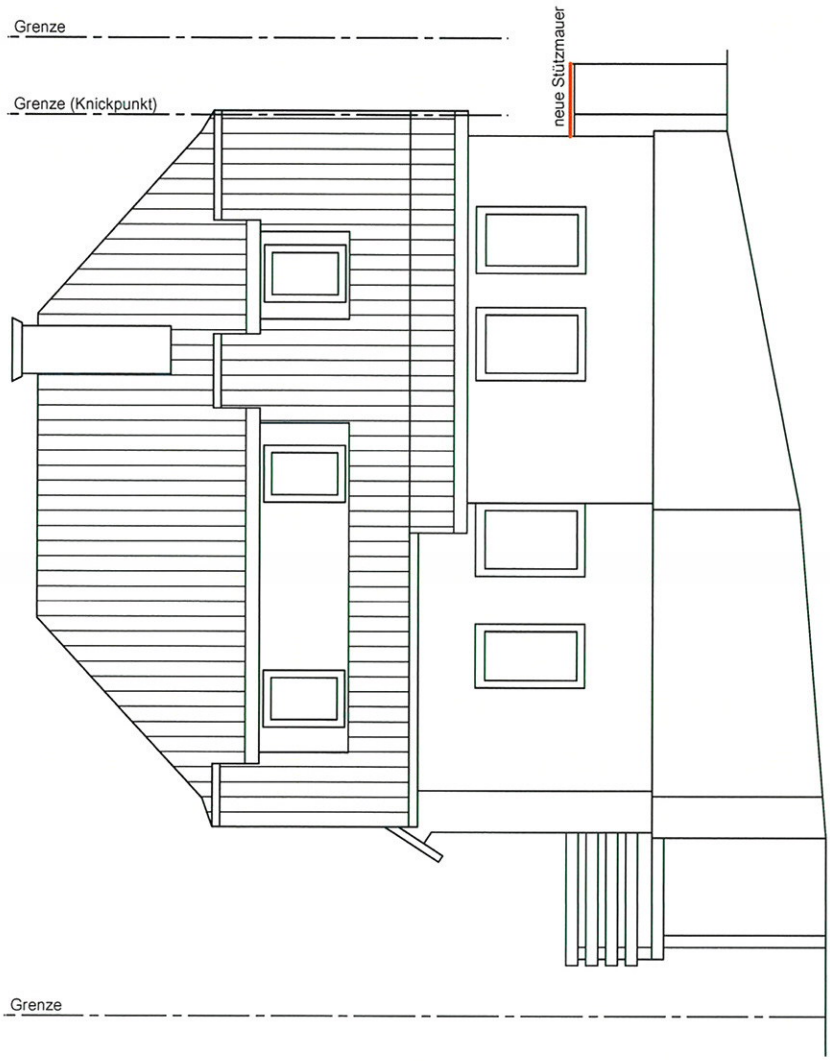
Ansicht Nord, Genehmigungsplanung

Gez./Drawn: TK

Maßstab/Scale: 1 : 100

Datum/Date of Issue: 02.03.2010

Proj.	Phase	Darst.	Ebene	Freitext	Index
MLY	L4	AN	XX	0006-NO	AA



Legende

Bestand	
Neubau	
Abbruch	

Bauherr	Ersteller
Stephan und Christine Maly Ulrichstr. 32, 70806 Kornwestheim	Architekt Thimo Klumpp Johannesstr. 87, 70176 Stuttgart

Bauvorhaben

Bergstr. 10, 70806 Kornwestheim / FLST 2061

BV Maly Erstellung Neubau zur Erweiterung Wohnfläche, Erstellung Stützmauer auf Grenze

Darstellung/Drawing Name

Ansicht Ost, Genehmigungsplanung

Gez./Drawn: TK

Maßstab/Scale: 1 : 100

Datum/Date of Issue: 02.03.2010

Proj.	Phase	Darst.	Ebene	Freitext	Index
MLY	L4	AN	XX	0007-OS	AA

Durchführungsvertrag

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
VEP Bergstraße, Flurstück 2061 in Kornwestheim

zwischen

Herrn Stephan Maly
Ulrichstraße 32, 70806 Kornwestheim
- nachstehend Vorhabenträger genannt –

und

Stadt Kornwestheim
vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Keck
- nachstehend Stadt genannt-

§ 1

Gegenstand des Vertrags

a) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben zum Neubau eines Anbaues an das bestehende Wohnhaus Bergstraße 10 in Kornwestheim.
b) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 2) umgrenzte Grundstück.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind

a) Bebauungsplan / Zeichnerischer Teil (Anlage 1)

b) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 2)

c) der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 3)

d) weitere Anforderungen (Anlage 4)

e) Merkblatt des Landratsamt Ludwigsburg Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 5)

f) Begründung (Anlage 6)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Anbau zur Erweiterung der Wohnfläche an das bestehende Wohnhaus Bergstraße 10 in Kornwestheim.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

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

2. Der Vorhabenträger hat bereits ein Baugesuch für das in § 3 beschriebene Vorhaben bei der Stadt Kornwestheim eingereicht. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.

§ 5

Weitere Anforderungen
an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

1. Bei der Realisierung des Vorhabens sind die weiteren Anforderungen (siehe Anlage 3) zu erfüllen.

2. Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben auf Dauer zu nutzen, entfällt.

§ 6

Regelungen zum Schutz des Bodens

Es wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg Stand November 2009 verwiesen (Anlage 4).
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Die Nutzung geothermischer Energien mit Erdwärmesonden ist im Baugebiet grundsätzlich zulassungsfähig, allerdings ist die Bohrtiefe aus wasserwirtschaftlichen Gründen auf Grund der Lage im Einzugsbereich einer Heilwasserfassung auf Oberkante Haßmersheimer Mergel beschränkt. Diese stehen ab etwa 70 m unter Gelände an und stellen im Regelfall eine überregional bedeutsame wenig durchlässige Trennschicht im unteren Bereich des Muschelkalks dar.

§ 7
Kostentragung

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

§ 8
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) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 9

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 tätigt, 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.

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12
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

Keck
Oberbürgermeisterin

Anlage 4

Weitere Anforderungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen
(§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2 Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Hier sind nur Einzelhäuser zulässig (E).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben i. S. von § 50 Abs. 1 LBO nur wie folgt zulässig: In den Gartenflächen sind 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 zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken sind diese mit einer Hecke einzugrünen.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, - mit Ausnahme der in Ziffer 1.3 genannten Vorhaben - soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Zufahrten, Zuwege und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainfugenpflaster) herzustellen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

1.7 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.

1.8 Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

- Für Wohnungen unter 80 m² ist 1 Stellplatz/WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m² sind 1,5 Stellplätze/WE herzustellen.
- Für Einfamilienhäuser sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

1.9 Bodendenkmale

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

1.10 Zisternen

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

1.11 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.

1.12 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Bäume

4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang Pfg1: 20-25 cm und Pfg 2: 16-18 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
heimische Obstbäume in Sorten	

Sträucher

2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100-150 cm

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bodendecker

3 - 9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten

Stauden und Gräser

geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:	Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificum
	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
	Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
	Rutenhirse	Panicum virgatum
	Riesensegge	Carex pendula

Kletterpflanzen

Nordseite:	Efeu	Hedera helix
	Schlingknöterich*	Polygonum aubertii
Südseite:	Baumwürger*	Celastrus orbiculatus
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
	Wilder Wein*	Parthenocissus quinquefolia
Ost-/ Westseite:	Feuergeißblatt*	Lonicera x heckrottii
	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Hopfen*	Humulus lupulus
	Jelängerjelieber*	Lonicera caprifolium
	Schlingknöterich*	Polygonum aubertii

* Kletterpflanzen benötigen eine Kletterhilfe, Rankgerüst

Dachbegrünung: Extensivbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6-9 cm

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	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 Habichtkraut	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

2. Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform, Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit einem Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30-35° auszuführen.

Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Sie müssen untereinander einen Abstand von mind. 0,60 m haben. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchgiebel und Dachgauben dürfen an ihrem Fuß 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First muss mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes bleiben.
Dachflächenfenster müssen vom First und Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben.
Dacheinschnitte wie Loggien und ähnliches müssen zum First und Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m haben. Ihre max. Breite darf 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten.

Solaranlagen sind generell zulässig. Sie sind in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen.

Flachdächer sind mit einem begrünten Dach auszuführen.

2.2 Fassadengestaltung

Garagenwände, sonstige Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen sowie sonstige bauliche Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft zu beranken. Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Pflanzliste unter Ziffer 1.14 zu verwenden.

2.3 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter

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

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 etc.) zulässig. Mauern (maximale Höhe 0,40 m), Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
Holzzäune (Sichtschutzzäune) an den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen.

2.6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzungen schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

2.7 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.

Kornwestheim, 12. Oktober 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) abzuschieben. 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.

Vorhaben bezogener Bebauungsplan für Flurstück 2061, Bergstraße

Planbereich 12

Begründung

STADT KORNWESTHEIM - STADTPLANUNGSAMT, 12. OKTOBER 2010

Begründung

1. Planungsanlass

Das Gebäude Bergstraße 10 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Haldenrain Süd" Nr. 12-393, der am 30.06.1980 in Kraft getreten ist. Das vorhandene Wohngebäude befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), es genießt Bestandsschutz. Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht entlang der Bergstraße eine 2-geschossige Wohnbebauung vor. Der rückwärtige Bereich, in dem das Wohngebäude steht, ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Das Wohnhaus soll aufgrund seiner geringen Wohnfläche eine wesentliche Erweiterung nach Westen - ebenfalls in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - erfahren. Es ist ein eingeschossiger Anbau zur Vergrößerung des Erdgeschosses geplant. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes tritt der Anbau von Süden als zweigeschossiger Baukörper in Erscheinung. Das Wohnhaus mit dem geplanten Anbau fügt sich gut in die vorhandene Umgebung ein und ergänzt das bestehende Wohngebiet. Die beantragte Erweiterung kann nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes genehmigt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2061 in der Bergstraße mit einer Fläche von 563 m².

3. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht ein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

4. Verfahren

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a i. V. mit § 13 BauGB durchgeführt, da hier die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind:
Die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² wird nicht erreicht, da die Fläche des Plangebiets nur 563 m² beträgt. 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. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im sogenannten "beschleunigten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom -bericht sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf 2 Wochen verkürzt, die Zustimmung sämtlicher Angrenzer zum eingereichten Baugesuch liegt bereits vor. Da der Vorhaben bezogene Bebauungsplan lediglich den Anbau an das Bestandsgebäude beinhaltet, gibt es laut Bauverwaltung keine durch die Planänderungen betroffenen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange. So wurde auch auf die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet entsteht ein Anbau an ein Einfamilienhaus. Im Bereich des Baufensters entlang der Bergstraße kann ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im vorderen Bereich des Grundstücks an der Bergstraße bleibt das Baufenster hinsichtlich seiner Tiefe sowie die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haldenrain Süd“ Nr. 12-393 bestehen. Das Baufenster wird lediglich ca. 1 m nach Osten verschoben um eine senkrechte Anordnung von Stellplätzen zu ermöglichen und die Dachneigung wird mit 30 – 35° an die heutigen Erfordernisse angepasst, um einen besseren Ausbau des Dachgeschosses und eine energetische Nutzung in Form von Solaranlagen, zu ermöglichen.

Im rückwärtigen Bereich wird ein Baufenster ausgewiesen, dass das Bestandsgebäude sowie den neu geplanten Anbau umschließt. Durch die Ausweisung des zweiten Baufensters auf diesem Grundstück werden die Obergrenzen hinsichtlich der Grundflächenzahl der BauNVO nicht geändert.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Private Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
Im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

Wohnungen bis 80 qm	1 St. / WE
Wohnungen über 80 qm	1,5 St. / WE
Einfamilienhäuser	2,0 St.

Grünordnerische Maßnahmen

Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden folgende grünordnerische Vorgaben im Durchführungsvertrag geregelt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- Pflanzgebot, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

7. Kosten der Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, es fallen keine weiteren Kosten an.

Kornwestheim, den 12.10.2010

M. Köpple
Erster Bürgermeister

Satzung
über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan

Flurstück 2061, Bergstraße

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S 137) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Flurstück 2061, Bergstraße als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der zu dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan gehörenden Planunterlagen.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus
1. dem amtlichen Lageplan des Vermessungsingenieurs Dehmer vom 04.03.2010

2. den Planunterlagen des Architekturbüros Klumpp vom 02.03.2010

3. Durchführungsvertrag vom .....

§ 3
In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kornwestheim, den

Keck
Oberbürgermeisterin