



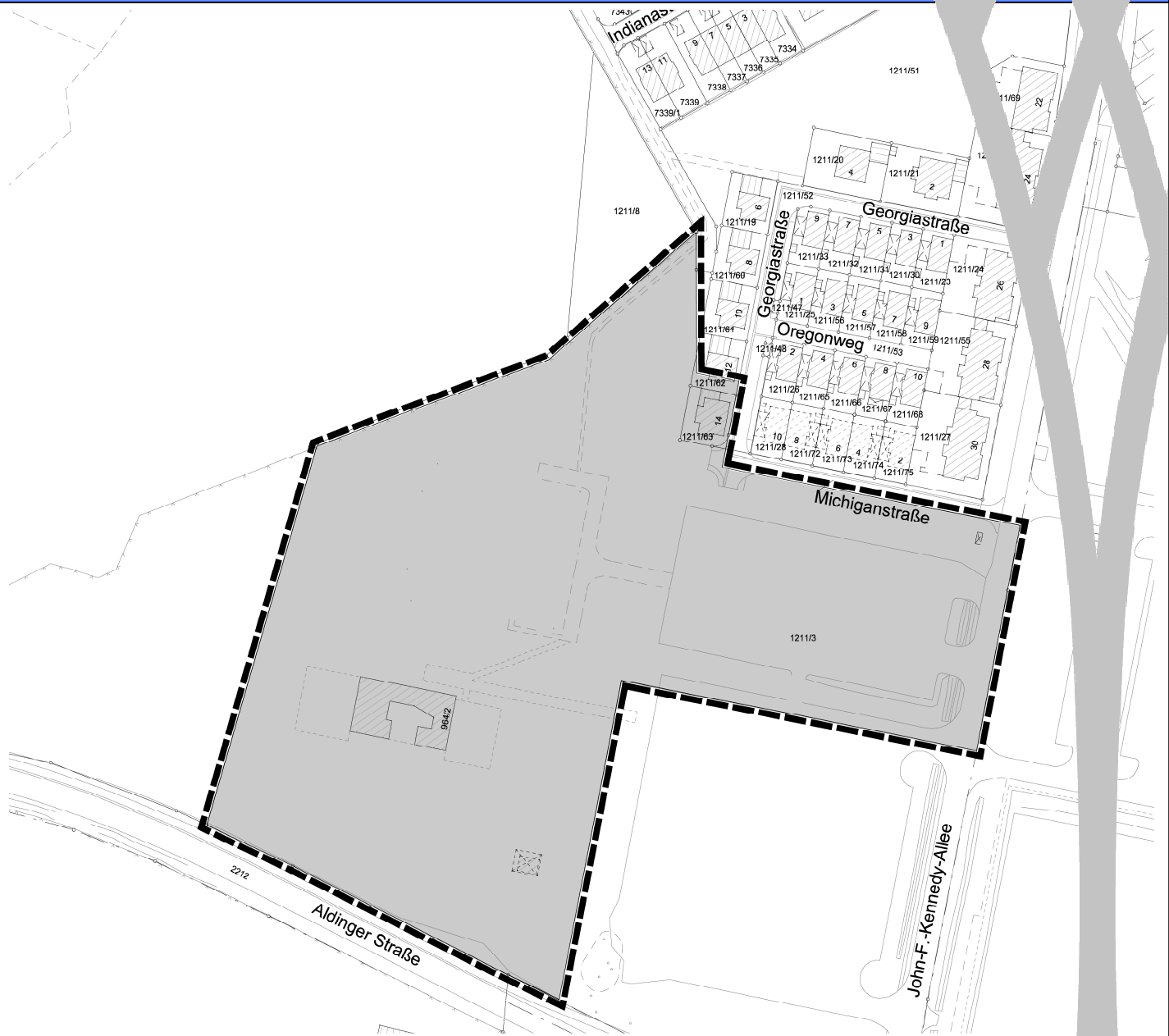
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt West –
1. vereinfachte Änderung“
Planbereich 26

- ZEICHENERKLÄRUNG:**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - max. 2 WE** höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
 - z.B. 0,8** Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - z.B. III - IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 - z.B. GH max. 8,5 m** maximale Gebäudehöhe über EFH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- z.B. a1, a2** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - ED** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ED** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsmittel**
- E** Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - P** Öffentliche Parkierungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (verkehrsberuhigter Bereich)
 - V** Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - V** Einfahrtsbereich für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
- G** Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- G** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - G** Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - G** Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - G** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
- SD max. 15°** Satteldach, Dachneigung max. 15° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - FLD** Flachdach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - PD max. 15°** Pultdach, Dachneigung max. 15° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- G** Gasleitung
 - W** Wasserleitung
 - F** Fernwärmeleitung
- Sonstige Planzeichen**
- ST** Flächen für private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - GA** Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - L** Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - A** Fläche zum Abstellen von Abfall- und Rohstoffbehältern am Abhoftag (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - V** Umgrenzung, der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - V** Grenze unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - V** Grenze sonstiger Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - V** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

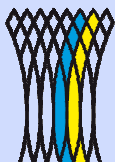
Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung max. Gebäudehöhe

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt West – 1. vereinfachte Änderung“

Planbereich 26



Textfestsetzungen



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt West – 1. vereinfachte 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)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Bereich der Festsetzung Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und a 2 die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend den Planeinschriften gemäß § 19 BauNVO

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (TG) sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

GFZ = Geschoßflächenzahl entsprechend den Planeinschriften gemäß § 20 BauNVO

Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu 20% erhöht werden (§ 21a BauNVO).

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe (GH) über EFH festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist mit maximal 0,5 m über angrenzender Verkehrsfläche gemessen, in Gebäudemitte einzuhalten.

Es gilt für

- Geschoßbauten (Bauweise a 1, III - IV Geschosse) maximal 12,50 m
- Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser
(Bauweise a 2, II Geschosse) max. 6,50 m bzw. 9,00 m (siehe Planeinschrieb)
- Einzelhäuser (Bauweise „E“, II Geschosse) maximal 6,50 m
- Einzel- und Doppelhäuser (Bauweise „ED“, II Geschosse) maximal 6,50 m

Die Höhe der baulichen Anlagen mit der Festsetzung E bzw. ED darf zur Errichtung von Dachaufbauten, mit maximal 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses (Dachaustritt auf Dachterrasse, Wintergarten) ausnahmsweise auf max. 8,50 m erhöht werden.

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

a 1 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise. Nur Geschossbauten zulässig. Das oberste Geschoss muss bei 50% der Fassadenabwicklung um mindestens 1,5 m zurückspringen.

a 2 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 20,0 m nicht überschreiten. Maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.
Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser zulässig.

ED = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 20,0 m nicht überschreiten. Maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten müssen mindestens 1 m hinter die Fassade des Hauptbaukörpers zurücktreten.

E = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 20,0 m nicht überschreiten. Maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt. Nur Einzelhäuser zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten müssen mindestens 1 m hinter die Fassade des Hauptbaukörpers zurücktreten.

1.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben i. S. von § 50 Abs. 1 Nr. 1 - 3 LBO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung eines Geräteabstellraumes mit einer Grundfläche von maximal 6 qm und einer Höhe von max. 2,50 m. Der Standort ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauliche Nebenanlagen haben sich an den Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude zu orientieren.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie müssen ins Hauptgebäude integriert, d. h. mit diesem baulich verbunden sein. Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen

sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen. Tiefgaragen sind nur auf den mit der Bauweise a 1 festgesetzten Flächen zulässig. Die Lage der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten ist nicht festgesetzt. Pro Grundstück ist maximal eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.

Im Bereich der Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser darf in der für Stellplätze festgesetzten Fläche pro Gebäude ein Stellplatz errichtet werden. Die verbleibende Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze, private Stellplätze) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster o. ä. zu befestigen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Pergolen sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 qm zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung eines Geräteabstellraumes mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Höhe von max. 2,50 m. Die Standorte sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

1.6 Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Gelände Veränderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, wenn kein Gehweg und kein Sicherheitsstreifen vorhanden sind, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Bei Wendepunkten ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

1.7 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen (Skaterbahn, Bolzplatz) für ältere Kinder und Jugendliche. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

1.8 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Die gemäß § 9 LBO geforderten Kinderspielflächen sind als Gemeinschaftsanlage innerhalb der privaten Grundstücksfläche anzulegen. Ausgeschlossen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen (öffentliche Grünfläche) ist, falls nachfolgend nichts anderes bestimmt, die bestehende Vegetation zu erhalten und entsprechend der Vorgaben zu entwickeln.

1. Entsprechend dem Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Arten siehe

Pflanzliste). Bei den Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze (einheimisches Pflanzgut) zu verwenden. Wo erforderlich sind während der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu ergreifen.

2. Die öffentliche Grünfläche ist so zu gestalten, dass sie neben den Funktionen Streif-, Spiel- und Erlebnisraum für Kinder und Erwachsene auch Biotop- und Artenschutzfunktionen erfüllt (differenzierte, naturnahe Begrünung, Schaffung von unterschiedlichen Habitaten).
3. An den Geschosswohnungsbauten (Bauweise a 1) sind pro 15 m Gebäudelänge zwei Doppelnester (für Mehlschwalben), mindestens jedoch drei Doppelnester pro Gebäude anzubringen und dauerhaft zu erhalten (im Zuge der Maßnahmen zur Erhaltung der Mehlschwalbenkolonie Pattonville).

1.10 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauNVO).

Entlang der Aldinger Straße ist eine Fläche für den Immissionsschutz (Lärmschutzwand) festgesetzt.

Im Bereich der Skateranlage wird entsprechend dem Lärmgutachten „Lärmschutz Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt-West“ vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.- Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, August 2011, eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Entlang der der John-F-Kennedy-Allee sind maximale Lärmpegelbereiche IV nach DIN 4109 erreicht. Im Zeitbereich Nachts sind Außenlärmpegel über 50 dB(A) zu erwarten. Entsprechend der VDI 2719 werden für Außenlärmpegel über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Pflanzgebot für Einzelbäume und Sträucher

Entsprechend den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort darf in begründeten Fällen bis zu 3 m verschoben werden. Die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Standort variabel.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen (Arten siehe Pflanzliste im Anhang) gem. Planeintrag sind mindestens Pflanzqualitäten von 4 x verschult mit Ballen, 16 – 18 cm Stammumfang, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Für Großbäume ist eine Pflanzscheibe von mind. 6 m² vorzusehen, die mit einer Extensivrasenansaat oder einer Unterpflanzung zu versehen ist. Die Verdichtung des Bodensubstrats oder sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Salzeintrag) innerhalb der Pflanzstandorte durch Überfahung und Parkierung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

1.11.2 Pflanzgebot allgemein

Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten zu pflegen und zu erhalten. Pro Baugrundstück ist je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum, jedoch mindestens 1 Baum pro Doppel- und Einzelhausgrundstück anzupflanzen und zu erhalten (s. Pflanzliste). Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgen. Räumlich wirksame Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind als frei wachsende Hecken gem. Artenliste auszuführen.

1.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Arten siehe Pflanzliste). Wo erforderlich, sind während der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu ergreifen.

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

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile 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.

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.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig sind flach geneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Diese sind zwingend extensiv zu begrünen. Garagen sind mit einem extensiv begrüntem Flachdach auszuführen. Bei Wohngebäuden mit flach geneigtem Satteldach können Garagen ausnahmsweise mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

Doppelhäuser, Reihenhäuser und baulich miteinander verbundene Einzelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Bei der Errichtung von Dachaufbauten im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sind mindestens 50 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers extensiv zu begrünen. Solaranlagen sind generell zulässig, sie sind in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen.

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sind transparent zu gestalten (50 % Glasanteil der Fassade). Die Gestaltung ist mit dem Stadtplanungsamt Kornwestheim abzustimmen.

Garagenwände, sonstige Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen und sonstige bauliche Nebenanlagen sind an den Seiten zu öffentlichen Verkehrsflächen

dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und eine ausreichende Größe des Pflanzbeetes mit einem angemessenen Substrat anzubieten. Es sind Arten der Vorschlagliste Nr. 5.12, Punkt 4. zu verwenden.

2.3 Garagen und Stellplätze, unbebaute Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Garagen sind in Material und Farbe dem dazugehörigen Wohngebäude anzupassen. Die Flachdächer der Garagen sind zwingend extensiv zu begrünen (siehe Punkt 2.1.). Carports sind ebenfalls mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Private und öffentliche oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Terrassen und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster u. ä.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

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

Im Baugebiet sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.5 Gartenhäuser/Geräteabstellräume
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gartenhäuser sind im Bereich der Grundstücksgrenzen durch eine Hecke einzugrünen, sie sind naturfarben (natur belassen bzw. braun lasiert/gestrichen) auszuführen. Im Bereich der Haupt- bzw. Nebengebäude sind sie in Fassadenfarbe zu streichen.

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

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Mauern und Metallzäune zulässig. Mauern (maximale Höhe 0,40 m), Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken (s. Vorschlagliste 5.13, Punkt 3.) 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 Einfriedung zwischen den Privatgrundstücken beträgt 2,0 m. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) mit einem Abstand von mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Einfriedungen zulässig.

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenanlagen sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

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 genehmigungspflichtig.
Dies gilt nicht für die nach 1.13 zwingend vorgeschriebenen Aufschüttungen.

2.9 Regenwasserrückhaltung mit Versickerung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Anlage von Zisternen zur Sammlung von Regenwasser und Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht.
Die Ableitung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers erfolgt oberflächlich über die Verkehrsflächen in ein Mulden-Rigolen-System, das zentral in den südlichen und westlichen öffentlichen Grünflächen vorgesehen ist. Zur Ableitung sind im Bereich der Verkehrsflächen teilweise Entwässerungsmulden, im Bereich der Grundstücke und Freiflächen Erdmulden notwendig. Im Bereich der Privatgrundstücke müssen hierfür entsprechende Flächen vorgesehen und freigehalten werden.

2.10 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 75 m² ist 1 Stellplatz/WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 75 m² sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
- Für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser) sind 2 Stellplätze herzustellen.

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

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

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

keine

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgender Bebauungsplan aufgehoben:
„Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt – West“ vom 28.09.2005

5. Hinweise:

5.1 Grünordnungsplan

Im Zusammenhang mit dem ursprüngliche Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Dieser behält seine Gültigkeit.

5.2 Gutachten

Folgendes Gutachten liegt dem Bebauungsplan zugrunde:
Lärmschutz Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt-West“ vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.- Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, August 2011

5.3 Bedingungen des Kaufvertrages

Auf die Bedingungen in den privatrechtlichen Kaufverträgen (z.B. Fernwärmeanschluss) wird hingewiesen.

5.4 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Fachbereich für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baumaßnahmen welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungs-, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.5 Baugrund

Siehe Merkblatt Landratsamt Ludwigsburg.

Das Baugebiet liegt auf einem ehemals militärisch genutzten Gelände.

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz, sowie das Staatliche Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

5.6 Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (Auskünfte: Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

5.7 Oberboden (Mutterboden)

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

5.8 Unterboden

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

5.9 Kulturfähiger Boden

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10, Boden-Luft-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu verfahren. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

5.10 Durchmischung von Boden

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

5.11 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

5.12 Mehlschwalbenkolonie

In Pattonville befindet sich eine der größten Mehlschwalbenkolonien Süddeutschlands. Gem. § 20 f des Bundesnaturschutzgesetzes ist es unter Strafe verboten, diesen besonders geschützten Tieren nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu zerstören. Arbeiten an den Gebäuden an denen sich Schwalbennester befinden dürfen **nicht** innerhalb der Brutzeiten (April bis September) vorgenommen werden.

Ist eine Beeinträchtigung oder Entfernung der Brutstätten nicht zu vermeiden, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart als Höhere Naturschutzbehörde.

Um bei der Wieder- bzw. Neuanbringung von Kunstnestern optimale Bedingungen zu schaffen (hindernisfreier Anflug, ausreichende Dachüberstände, Anbringung von Kotbrettern), ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg zu Rate zu ziehen.

5.13 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort sind notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung $<4 \text{ N/cm}^2$) auszuführen.

5.14 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

1. **Große Bäume**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Säuleneiche (*Quercus robur* „Fastigiata“)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

2. **Mittelgroße Bäume**

Birke (*Betula pendula*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Obstbäume z.B.
Birne, Mostbirne (*Pyrus communis*)
Mirabelle (*Prunus domestica* ssp. *syriaca*)
Quitte (*Cydonia oblonga*)
Reneklode (*Prunus domestica* ssp. *italica*)
Zwetschge (*Prunus domestica*)

3. **Sträucher (und kleine Bäume)**

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Maulbeere (*Morus alba*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Wildrosenarten (*Rosa* ssp.)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

4. Kletterpflanzen

Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Efeu (*Hedera helix*)
Geißblattarten (*Lonicera* ssp.)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Waldrebe (*Clematis* ssp.)
Wilder Wein (*Parthenocissus* ssp.)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den

- Stadtplanungsamt Kornwestheim -

.....
Köpple (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:

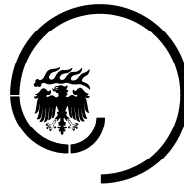
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 14.04.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 06.05.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am
In Kraft Treten	am

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



2 Regelungen zum Schutz des Bodens

1. **Wiederverwertung von Bodenaushub**

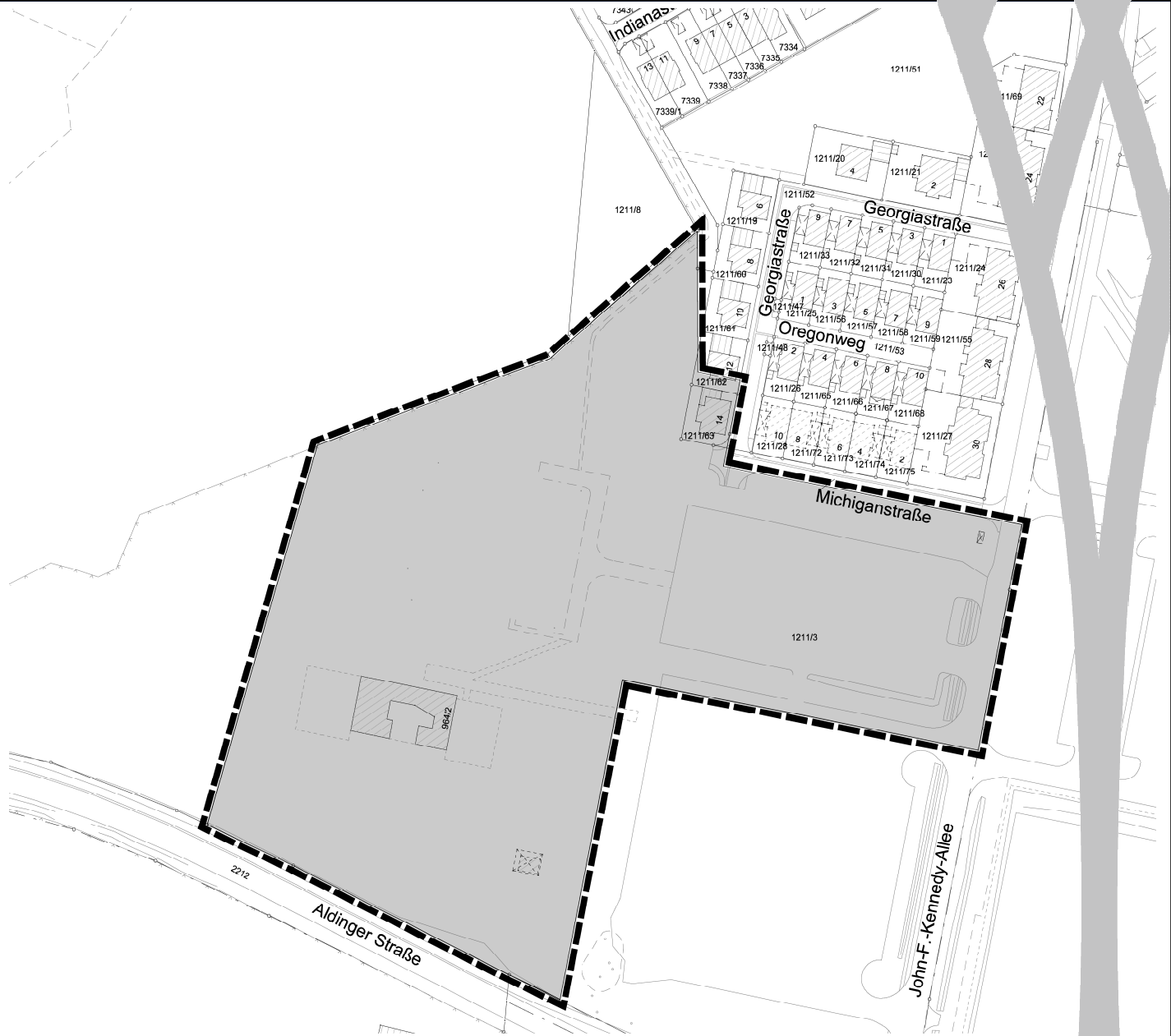
- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten. Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke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

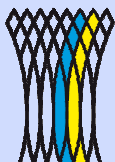
- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt West – 1. vereinfachte Änderung“

Planbereich 26



Begründung



STADT KORNWESTHEIM - STADTPLANUNGSAMT, 20.09.2011

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt West - 1. Änderung“

Planungsanlass - öffentliches Interesse

Nach Freigabe der ehemals amerikanischen Wohnsiedlung Pattonville im Herbst 1993 stand kurzfristig ein Gebiet mit einer Größe von ca. 72 ha und einem Gebäudebestand von 940 Wohneinheiten sowie zahlreichen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen zur Verfügung, für das die weitere städtebauliche Entwicklung festzulegen war. Nach Erwerb der Siedlung durch den eigens gegründeten Zweckverband Pattonville/Sonnenbergsiedlung - bestehend aus den Städten Ludwigsburg, Kornwestheim und der Gemeinde Remseck - wurde zunächst ein erster Abschnitt im Nordosten auf Remsecker Markung überplant.

Zur Sicherung der Entwicklung auf **Kornwestheimer Markung** hatte der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 26. September 1996 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pattonville, 2. Realisierungsabschnitt“ gefasst, der einen Bereich von ca. 16,6 ha beinhaltet.

Nachdem dieser Bereich mittlerweile fast vollständig aufgesiedelt war, hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim in seiner Sitzung vom 13.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pattonville Süd, 1. Teilabschnitt“ beschlossen. Auf der Grundlage der am 17.06.2004 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Kornwestheim beschlossenen und mit dem Zweckverband Pattonville abgestimmten städtebaulichen Konzeption wurden in dem noch unbebauten Bereich im Süden (BA 5) weitere Wohnbauflächen ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Für den südöstlichen Teilbereich der insgesamt 5,6 ha großen Fläche sieht das modular aufgebaut Konzept 2 unterschiedliche Varianten vor. Grundsätzlich denkbar ist hier sowohl die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen als auch eines gewerblich nutzbaren Bereiches. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rasche Vermarktung und Bebauung der Fläche des 1. Teilabschnitts zu schaffen, hatte der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim in seiner Sitzung vom 27.07.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes „Pattonville Süd, 1. Teilabschnitt“ beschlossen. Dieser Bereich ist mittlerweile vollständig aufgesiedelt.

Nachdem von Seiten des Bundesvermögensamtes die grundsätzliche Zustimmung zum notwendigen Flächenerwerb im Westen vorlag, konnte mit dem Bebauungsplan „Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt – West“ ein weiterer ca. 3 ha großer Bereich des 5. Bauabschnittes planungsrechtlich gesichert und damit die Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt – West wurde am 26.07.2005 gefasst.

Bei der Vermarktung der Grundstücke zeigte sich ein großes Interesse nach Baugrundstücken mit flachen Dächern. Diese sind im 1. Bauabschnitt schon mehrfach realisiert worden, vor allem auf den Grundstücken entlang des Golfplatzes. Um eine einheitliche Dachform zum Golfplatz hin zu gewährleisten, hat der Gemeinderat am

14.04.2011 den Aufstellungsbeschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt West“ beschlossen.

Neben der Änderung der Dachform sind in Folge die Festsetzungen der Gebäudehöhen angepasst worden. Zudem ergaben sich im Zuge der Erschließungsplanung Änderungen in der Aufteilung der Verkehrsflächen. Ein Leitungsrecht für die Entwässerung der Grundstücke im Utahweg in Richtung Süden konnte entfallen.

Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan ist Pattonville als Bereich für „schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung mit regionaler Bedeutung“ ausgewiesen. D. h. der in Pattonville bestehende und geplante Wohnraum dient mit zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der gesamten Region Mittlerer Neckar.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt – West“ eine „geplante Wohnbaufläche (W)“ aus.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine als Golfplatz genutzte „Sonderfläche (SM)“ des Bundes, südöstlich schließt sich eine geplante Gewerbegebietsfläche (GE) an, die Fläche südlich der Aldinger Strasse (L1144) wird als Flugplatz genutzt.

Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wurde nicht geändert. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen ergänzen den Bauabschnitt 2, der eine nahezu vollständige Wohnnutzung enthält.

• Geschossbau

Die entlang der John-F.-Kennedy-Allee vorgesehenen Geschosswohnungsbauten stellen eine aus städtebaulichen Gründen dort gewünschte Raumkante dar, und bilden das Rückgrat des Bereiches. Auf den dazugehörigen privaten Grünflächen sind die nach LBO notwendigen privaten Kinderspielflächen zu realisieren.

• Individueller Wohnungsbau

Westlich an den Geschosswohnungsbau schließt sich der individuelle Wohnungsbau an. Zulässig sind Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung (Leanhäuser). Um die bauliche Dichte zu verringern sind im westlichen Randbereich zum Golfplatz ausschließlich Einfamilienhäuser zulässig.

Als Dachform zugelassen sind sowohl flach geneigte Satteldächer als auch Flach- und Pultdächer. Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

- **Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine neuen Gemeinbedarfs- oder sonstige infrastrukturelle Einrichtungen vorgesehen. Die Fläche soll ausschließlich dem Wohnungsbau dienen. Im südlichen Bereich des BA 5 befindet sich ein Kindergarten.

In der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches ist ein Bolzplatz und eine Skateranlage integriert.

Die Nutzungsausweisung orientiert sich an den Ergebnissen eines Ideenwettbewerbs für die Gesamtentwicklung von Pattonville. In diesem ist vorgesehen, die zur Gebietsversorgung notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen in einem funktionsfähigen Zentrum (Dienstleistungszentrum) östlich der John-F.-Kennedy-Allee zu konzentrieren, und die übrigen Bereiche dem Wohnen vorzubehalten.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über das bestehende Straßennetz gesichert. Die John-F.-Kennedy-Allee bildet das Rückgrat der Erschließung. Sie ist im Süden an die L 1144 und im Norden an die K 1692 und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Strassenraumprofil und -gestaltung der J.-F.-Kennedy-Allee innerhalb des Geltungsbereiches orientieren sich an den bereits vollständig ausgebauten Bereichen weiter nördlich. Entsprechend sollen die dort beidseitig verlaufenden Parkierungstreifen, Grünstreifen und Geh- und Radwege in Richtung Süden fortgeführt werden.

Das Gebietsinnere wird über eine Zufahrt an die J.-F.-Kennedy-Allee angebunden, und über eine Ringstraße erschlossen. Zusammen mit der Erschließung des „1. Teilabschnittes – Nord“ entsteht so ein ausreichend leistungsfähiges Verkehrssystem zur Erschließung des 5. Bauabschnitts.

Die sich westlich an den Geschosswohnungsbau anschließenden Baufelder werden zusätzlich über eine verkehrsberuhigte Stichstrasse erschlossen. Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität dieses Bereiches nicht zu beeinträchtigen und zudem den Anteil an Erschließungsflächen zu minimieren wird hier auf die Anlage einer in ihrer Dimension auch von Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) verzichtet.

Zur Sicherstellung der Entsorgung dieser Gebäude sind an der Ringschließung spezielle Standorte für die Aufstellung der Müllcontainer am Abholtag ausgewiesen.

- **Fuß- und Radwege**

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Geh- und Radwegeverbindung. Dieser besitzt überörtliche Funktion und ist im Norden an den Radweg entlang der K 1692 zwischen Ludwigsburg und Aldingen und weiter an die Wohnsiedlung Grünbühl angeschlossen. Im Süden besteht Anschluss an den Radweg entlang der L 1144 zwischen Kornwestheim und Aldingen.

Innerhalb Pattonvilles verlaufen entlang der John-F.-Kennedy-Allee beidseitig Gehwege und auf der Ostseite ein kombinierter Geh- und Radweg, der einen Anschluss ans übergeordnete Netz hat.

- **Ruhender Verkehr**

Bei der Konzeption der privaten Stellplätze sind im Bereich des Geschossbaus die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Die Lage und Zufahrt der jeweiligen Tiefgarage ist im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt, da konkrete Aussagen erfahrungsgemäß erst im Zuge der Objektplanung gemacht werden können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich Bereiche festgelegt, an denen Zufahrten aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen werden sollen.

Beim individuellen Wohnungsbau sind keine Tiefgaragen zulässig. Die Stellplätze sind oberirdisch in den ausgewiesenen Flächen bzw. alternativ im Gebäude nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze stehen entlang des Straßenraums in begrenzter Anzahl zur Verfügung.

- **ÖPNV**

Pattonville ist über die Buslinien 403, 412, 427 und 445, die zwischen Ludwigsburg, Kornwestheim und Remseck verkehren, an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Mit den Buslinien werden die S-Bahn Haltestellen Ludwigsburg und Kornwestheim sowie die Stadtbahnhaltestelle der Linie 14 in Aldingen direkt angefahren.

Grün- und Freiflächen

Die Grünfläche im südlichen Bereich dient v.a. der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen für ältere Kinder und Jugendliche (Skaterbahn, Bolzplatz).

Die öffentliche Grünfläche erfüllt neben den Funktionen Streif-, Spiel- und Erlebnisraum für Kinder und Erwachsene auch Biotop- und Artenschutzfunktionen (differenzierte, naturnahe Begrünung, Schaffung von unterschiedlichen Habitaten).

Lärm

Der Bereich Pattonville Süd 2. Teilabschnitt West ist aufgrund der angrenzenden John-F.-Kennedy-Allee mit Verkehrslärm belastet. Der entsprechende passive Lärmschutz ist zu berücksichtigen. Der aktive Lärmschutz entlang der Aldinger Straße ist bereits hergestellt. Zudem wurden die Lärmimmissionen des Bolzplatzes und der Skateranlage im Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung untersucht. Zur Ermittlung der Lärmbelastung in diesem Bereich wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt-West“, erstellt vom ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz im August 2011, hat die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung der geplanten Bebauung ermittelt.

Im Planbereich ergeben sich Anforderungen an einen aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) für die Skateranlage. Der Gutachter empfiehlt eine Lärmschutzwand nördlich und östlich der Skateranlage (siehe Gutachten). Dies ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Natur- und Umweltschutz

Die Änderungen der Dachformen und Gebäudehöhen und der Aufteilung der Erschließungsflächen haben keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Mit der Aufstellung des grünordnerischen Rahmens wurde im Bebauungsplan „Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt – West“ auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Sinne der §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz sowie §§ 1 und 1a Baugesetzbuch abgearbeitet. Diese beurteilt Umfang, Minimierungsmöglichkeiten und Kompensationsbedarf der Eingriffe in Natur und Landschaft, die voraussichtlich durch die Bebauung ausgelöst werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan "Pattonville Süd, 2. Teilabschnitt - West" des Büro Kindermann+ Partner ist im Anhang beigelegt und behält auch bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes weiter ihre Gültigkeit.

Im ca. 2,99 ha großen Plangebiet sind die Erschließungsstraßen bereits angelegt. Die übrigen Bauflächen liegen brach. Im mittleren Bereich liegt ein Kindergarten mit Spielgelände sowie östlich davon eine große asphaltierte Parkierungsfläche. Angrenzend an die Aldinger Straße befinden sich der Bolzplatz und die Skateranlage.

Die Laubgehölze im Gebiet sind in eine Gehölzliste zur E/A-Bilanz aufgenommen und bewertet.

Die Bilanzierung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Schutzgut Boden ergibt unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen beim vorliegenden Bebauungsplan folgendes Bild:

Die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope sind innerhalb des Gebietes weitgehend kompensierbar, was überwiegend auf der Ausweisung einer großen zusammenhängenden Grünfläche im Gebiet beruht. Rein rechnerisch verbleibt ein geringes Defizit, das aber durch die Tatsache, dass es sich beim Plangebiet nicht um freie Landschaft, sondern um einen seit Jahrzehnten baulich unterschiedlich genutzten Siedlungsbereich handelt, relativiert. Für das Schutzgut Boden ergibt sich rechnerisch ein leichter Kompensationsüberschuss. Die versiegelten Flächen nehmen von ca. 8.800 m² auf ca. 8.300 m² ab. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass keine Verschlechterungen für das Schutzgut Boden entstehen.

Bei den Schutzgütern Klima/Luft, Wasser und Siedlungsbild/Erholung verbleiben keine erheblichen Eingriffe.

Bei der Bilanzierung des Gehölzbestandes entsteht ein Überschuss von 33 Bäumen. 12 Bäume können im Rahmen der Eingriffsminimierung erhalten werden. 62 Bäume müssen gerodet werden. Als Ersatzpflanzungen sind insgesamt 136 Bäume vorgesehen. Der Überschuss bei der Baumbilanz dient dem Ausgleich des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Pattonville Süd 1. Teilabschnitt - Nord, wo ein Defizit von ca. 40 Bäumen nachgewiesen wurde (siehe Grünordnungsplan Pattonville Süd, 1. Teilabschnitt - Nord vom 25.01.05, Kindermann + Partner).

Die Mehlschwalbenkolonie in Pattonville gehört zu den größten Mehlschwalbenansiedlungen in Baden-Württemberg. Um diesen bedeutenden Bestand zu erhalten, wurde bereits 1996 ein Gesamtkonzept zur Umsiedlung und dauerhaften Integration der Mehlschwalben in die Wohnsiedlung Pattonville entwickelt. Diese in nahezu ganz Pattonville umgesetzte, erfolgreiche Konzeption, die u.a. die Anbringung von Kunstnestern im Geschosswohnungsbau vorsieht, wird auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes per Festsetzung übernommen.

Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich sind im Gebiet alle zur Versorgung notwendigen Anlagen vorhanden. Da die Leitungen bei der ersten Bebauung durch die amerikanischen Streitkräfte aber nicht wie üblich im öffentlichen Straßenraum verlegt wurden, sondern innerhalb der Baugrundstücke verlaufen, müssen sie in den meisten Fällen neu verlegt werden. Zudem ist das Leitungsnetz aufgrund der Nachverdichtung nicht ausreichend leistungsfähig und muss in weiten Bereichen ergänzt werden.

Erschließungsträger im Gesamtbereich Pattonville ist der Zweckverband Pattonville. Die Versorgung im Bereich Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Fernwärme wird durch die PEW sichergestellt. Das Plangebiet wird an das bestehende Heizkraftwerk Pattonville angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikation gewährleistet die Deutsche Telekom, die Kabel BW versorgt das Gebiet vollflächig mit TV-Breitbandkabel.

Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung für das Gebiet Pattonville Süd vom 07.04.1999 ist generell die Ableitung des Schmutzwassers getrennt vom Oberflächen- und Dachflächenwasser durchzuführen. Das Regenwasser soll dezentral in den einzelnen Grundstücken gesammelt, behandelt und gedrosselt weitergeleitet werden. Bezüglich des BA 5 ist das Schmutzwasser über neu zu erstellende Kanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließung abzuleiten. Die Anbindung erfolgt im Norden an den bestehenden Kanal im Gehweg der J.-F.-Kennedy-Allee. Der Anschluss des Schmutzwassers im Süden erfolgt westlich des Kindergartens an den bestehenden Kanal Richtung Golfplatz. Es sind Stahlbetonrohre DN 300 – DN 800 (Ableitung von Schmutz- und Mischwassermengen aus dem BA 4 und 7) vorgesehen. Die Regenwasserkonzeption kann in Abstimmung mit dem LRA Ludwigsburg anstelle von dezentralen Einrichtungen in den Grundstücken auch zentral am Rande der Wohnbebauung eingerichtet werden. Unter Berücksichtigung dieser Konzeption erfolgt die Ableitung des Oberflächen- und Dachwassers im östlichen Bereich oberflächlich über die Verkehrsflächen in ein Mulden-

Rigolen-System, das zentral in den südlichen öffentlichen Grünflächen vorgesehen wird. Der westliche Bereich des Gebietes wird in ein Mulden-Rigolen-System in der westlichen öffentlichen Fläche bis zum Anschlusspunkt am südwestlichen Ende des Erschließungsgebietes eingeleitet. Der Anschluss des Mulden-Rigolen-Systems an das bestehende Kanalsystem für die geringe restliche Wassermenge erfolgt durch einen Überlauf an den Kanal Richtung Golfplatz westlich des Kindergartens. Zur Ableitung des Oberflächenwassers sind im Bereich der Verkehrsflächen teilweise Entwässerungsmulden bzw. Birco-Rinnen, im Bereich der Grundstücke und Freiflächen Erdmulden vorgesehen. Das Entwässerungskonzept basiert auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes für den Gesamtbereich des BA 5 vom 13.07.2004, und muss an die abschnittsweise Entwicklung des BA 5 entsprechend angepasst werden.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

• Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Gebiet wurde die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ getroffen. Probleme mit angrenzenden Nutzungen bestehen nicht. Im Norden des Geltungsbereiches schließen weitere Wohnbauflächen an. Im Westen angrenzend befinden sich die Freiflächen des Golfplatzes. Im Süden befindet sich die L 1144.

Die zur Gebietsversorgung notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sollen im derzeit in der Realisierung befindlichen „Dienstleistungszentrum Pattonville“ konzentriert werden.

• Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl liegen im Rahmen des nach Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes. Die durchschnittliche Dichte entspricht vergleichbaren Wohngebieten. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist eine höhere Dichte in Bezug auf die Ausweisung der Geschossflächenzahl vorgesehen. Die Geschosswohnungsbauten sind entlang der J.-F.-Kennedy-Allee in Nord-Süd-Richtung orientiert, und bilden als städtebauliches Rückgrat die notwendige Raumkante entlang der Allee.

Im Bereich des individuellen Wohnungsbau wurde eine geringere bauliche Dichte festgesetzt, um den Übergang zu den angrenzenden Freiflächen zu schaffen. In diesem Bereich wird zwischen Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern differenziert. Die Reihen- und Doppelhäuser sollen mit ihrer höheren Dichte die Struktur des Geschossbaus weiter führen, und gliederndes Element innerhalb der individuellen Bauweise sein. Die am westlichen Gebietsrand vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern stellt den Übergang zu den angrenzenden Freiflächen dar.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch ein maximal zulässiges Maß über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

• Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagegebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie können sowohl im seitlichem

Grenzabstand errichtet werden, als auch ins Gebäude integriert sein. Diese Regelung wurde getroffen, um eine weitere Bodenversiegelung zu vermeiden und ein klares Parkierungskonzept zu schaffen.

Tiefgaragen sind nur im Bereich des Geschosswohnungsbaus zulässig. Ein oberirdischer Nachweis der Stellplätze würde hier zu einem weitgehenden Verlust der privaten Freiflächen führen und damit zu einem hohen Maß an versiegelter Fläche.

Die Fläche der Tiefgaragen wurde bewusst im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da erfahrungsgemäß die Größe und Lage der Tiefgaragen erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann. Jedoch ist pro Grundstück maximal eine Zu- und Ausfahrt möglich. Unterirdische Garagen müssen eine ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m erhalten, um auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume anpflanzen zu können.

Für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind oberirdische Stellplatzflächen ausgewiesen. Tiefgaragen sind hier nicht zulässig, da die Möglichkeit zur Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten durch einen Stellplatznachweis in Tiefgaragen dem planerischen Konzept in diesem Bereich widersprechen würde.

Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sind entsprechend dem Rahmen, den die Landesbauordnung ermöglicht, verschiedene Festsetzungen getroffen worden.

Für Wohnungen unter 75 qm wird ein notwendiger Stellplatz gefordert. Für größere Wohnungen sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden 1,5 bzw. zwei Stellplätze gefordert.

Diese gegenüber den Mindestanforderungen erhöhte Stellplatzverpflichtung ist durch die Sondersituation Pattonvilles begründet. Die Wohnsiedlung ist zwar an den ÖPNV angeschlossen, jedoch verkehren außerhalb der Hauptverkehrszeiten die Busse nicht ausreichend häufig. Da hier aber mit einer großen Anzahl junger Familien zu rechnen ist wird davon ausgegangen, dass ein sehr starker Bezug zu den infrastrukturellen Einrichtungen der angrenzenden Städte und Gemeinden vorhanden sein wird. Das bedeutet ein hohes Aufkommen an Individualverkehr und einen hohen Motorisierungsgrad der Bewohner. In größeren Wohnungen und in individuellem Wohnungsbau sind erfahrungsgemäß 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden. Dies gilt aus o. g. Gründen auch bzw. vor allem für die städtebauliche Struktur Pattonvilles.

Der öffentliche Raum als Überlauf für nicht hergestellte private Stellplätze ist nicht gewünscht. Zudem sind die Straßenquerschnitte zur Vermeidung von Flächenversiegelung auf das notwendigste Mindestmaß reduziert, sodass öffentliche Stellplätze nur in begrenztem Umfang vorhanden sind.

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden, die geeignet sind geplante Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern bzw. auszugleichen.

Grundsätzliche Maßnahmen sind die Festsetzungen zur Verminderung der Flächenversiegelung und zur Ableitung des Oberflächenwassers. Öffentliche und private

Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, gleiches gilt für Terrassen und übrige befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken.

Für die in Pattonville vorhandene, unter Schutz stehende Mehlschwalbenkolonie wurde ein Konzept zum Schutz und zur Weiterentwicklung erstellt (s. Anlage).

- **Pflanzgebote/Pflanzbindungen**

Soweit hochwertiger Baumbestand erhalten werden kann, wird dieser durch die Festsetzung von Pflanzbindungen geschützt und ist dauerhaft zu erhalten. Wo dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, wird durch Pflanzgebote ein entsprechender Ersatz geschaffen. Die zu erhaltende Bepflanzung bzw. die Standorte der Neupflanzung werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

- **Gestalterische Festsetzungen**

Für die Geschossbauten sind Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° festgesetzt. So soll eine einheitliche Gestaltung der bestehenden Baukörper im Norden und der Neubebauung erreicht werden. Für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus sind sowohl flach geneigte Sattel-, als auch Flach- und Pultdächer zulässig. In den Randbereichen sind Flachdächer festgesetzt worden.

Grundsätzlich sind die zulässigen flach geneigten Dachformen aus ökologischen Gründen zu begrünen. Solaranlagen sind ebenfalls generell zulässig und erwünscht.

Um eine gestalterische Einheit bei baulich verbundenen Gebäuden zu erzielen, müssen diese sowohl in Dachform und Dachneigung als auch in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt sein.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten um Offenheit im Straßenraum zu erhalten und Sicherheit durch Einsicht zu ermöglichen. Sie müssen in Kombination mit einer Hecke errichtet werden, um eine Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums zu bewirken. Zur Sicherung der Privatsphäre und als Schutz vor Einsicht dürfen die Einfriedungen zwischen den Grundstücken bis zu 2,0 m hoch sein.

Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Zweckverband Pattonville/Sonnenbergsiedlung ist Eigentümer der gesamten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs. Die notwendige Neuaufteilung der Grundstücke wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption in Verbindung mit baurechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen.

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	2,99 ha	100,0 %
Wohnbaufläche	1,09 ha	36,2 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,36 ha	11,9 %
öffentliche Grünfläche	1,44 ha	48,3 %
Verkehrsgrün	0,07 ha	2,4 %
Parkierungsfläche	0,03 ha	1,1 %

Stadtplanungsamt Kornwestheim, den

.....

Köpple

Bürgermeister