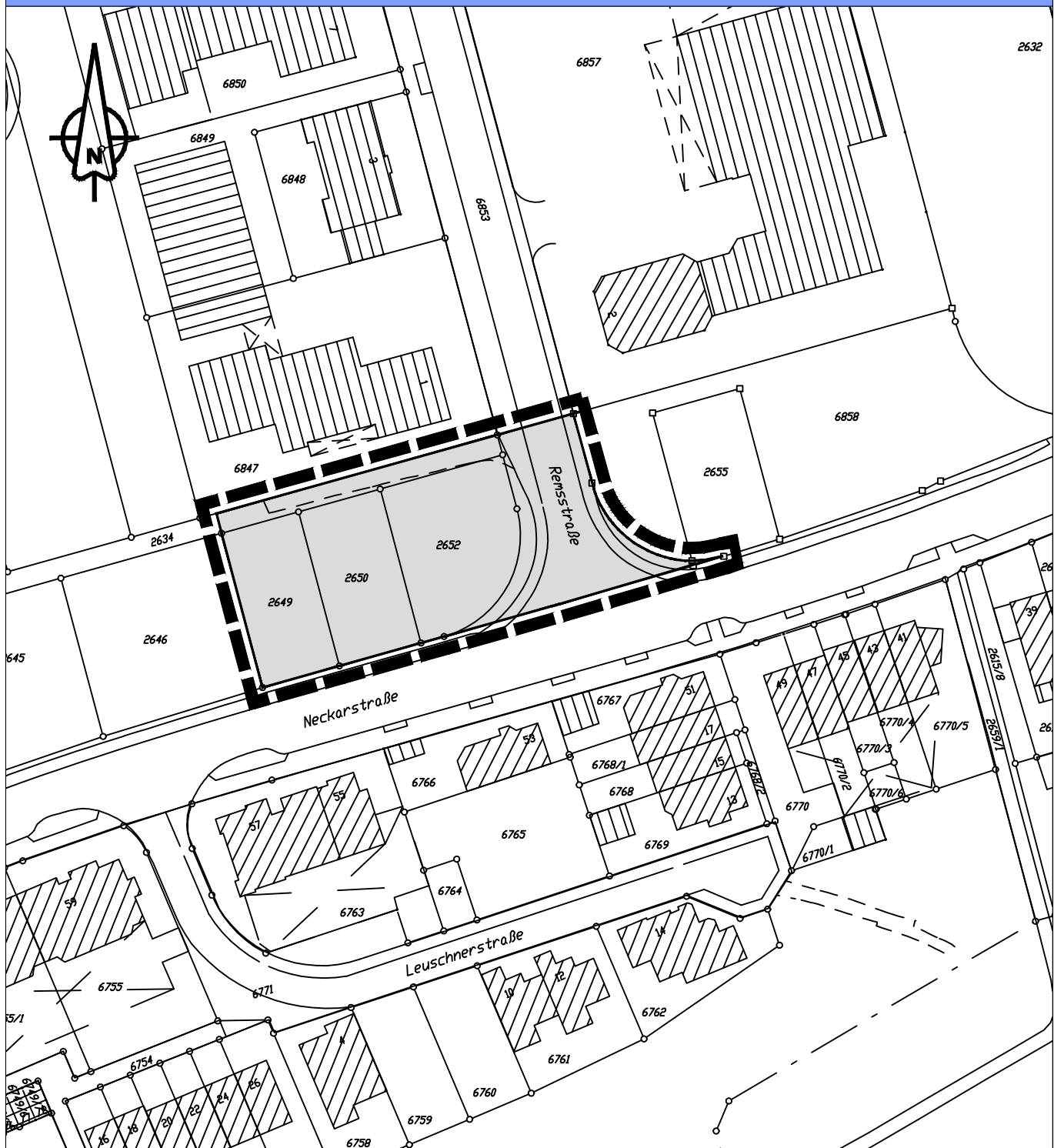


# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## "Kindertagesstätte an der Neckarstraße / Ecke Remsstraße"



TEXTFESTSETZUNG

PLANBEREICH 14

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kindertagesstätte an der Neckarstraße /Ecke Remsstraße“

## TEXTFESTSETZUNG

### 1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

#### 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI)  
(§ 6 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

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 max.) mit 10 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die EFH ist mit maximal 0,5 m über angrenzender Verkehrsfläche (hier Remsstraße 281.59 NN) festgesetzt.

#### 1.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

#### 1.3 **Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### 1.4 **Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private und öffentliche oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, private Fußwege und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Drainfugenpflaster, wassergebundener Decke, Rasenpflaster 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.

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.

## **1.6 Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.6.1** Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume entlang der Neckarstraße und im Einmündungsbereich der Remstraße sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### **2.1 Dachform, Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer extensiven Dachbegrünung. Solaranlagen sind generell zulässig, sie sind in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen.

### **2.2 Stellplätze und unbebaute Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr.1 und Nr. 3 LBO)

Oberirdische Stellplätze für Pkw sowie Fuß- und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, offenfugigem Pflaster o. ä.) zu befestigen und deren Wasserdurchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

### **2.3 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Baugebiet sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter ins Gebäude zu integrieren und gegen Einsicht vor der öffentlichen Straße abzuschirmen.

#### **2.4 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) zulässig.

Die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung beträgt max. 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen).

#### **2.5 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.

#### **2.6 Abstellplätze für Fahrräder**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

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

#### **2.7 Regenwasserrückhaltung**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

### **3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine

### **4. Aufzuhebende Festsetzungen**

Der am 22.03.1980 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Klingelbrunnen“ (Nr. 14-391) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte an der Neckarstraße / Ecke Remsstraße“ aufgehoben.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Gutachten**

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Gutachten zugrunde:  
Ökologie Planung Forschung, Dipl. –Geogr. Matthias Güthler:  
„Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Kurzbericht, Ludwigsburg 12.09.2012

### **5.2 Schutz von Baum - und Vegetationsbeständen**

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

### **5.3 Schaltschrank - Glasfasernetz**

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Schaltschrank des Glasfasernetzes. Dieser ist im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.

### **5.1 Grundwasserschutz**

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

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### **5.2 Denkmalpflege**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Neolithisches, keltisches und römisches Siedlungsareal. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG – zu rechnen.

Wir regen an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen – auch bereits im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc. – auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Beaubeginn freizuhalten, da mit möglichen wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologisch Grabungen vermiedne oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befund zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftliche Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, das im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger /Bauherrn finanziert werden muss.

### **5.3 Regelungen zum Schutz des Bodens / Altlasten**

Siehe Merkblatt 2 vom Landratsamt Ludwigsburg (s. Anlage).

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.

Sollten bei der Erschließung des Baugebiets Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz, sowie das Landratsamt-Gesundheitsdezernat Ludwigsburg sofort zu verständigen. Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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 BodSchG) sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

### **5.4 Erdaushub**

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

### **5.5 Oberboden (Mutterboden)**

Nach § 202 Bau GB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.

### **5.6 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.

### **5.7 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.

### **5.8 Durchmischung von Boden**

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

## 5.9 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

## 5.10 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 N/cm<sup>2</sup>) auszuführen.

## 5.11 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei großflächigen Glasfassaden die Verwendung von Ornilux-Vogelschutzfenstern empfohlen.

## 5.12 Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Außenbereiche sind bevorzugt Lampen mit niedrigem Blau und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum zu benutzen, z. B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen. Empfohlen wird die Verwendung von abgeschirmten Leuchten, die nur gewünschte Bereiche erhellen, die Verwendung von Lampen mit geschlossenem Gehäuse sowie die Verwendung von bedarfsorientierter Beleuchtung, die sich automatisch in den frühen Morgenstunden abstellt.

## 5.13 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
Winterlinde	Tilia cordata

**Sträucher:** 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100-150 cm

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Hainbuche	Carpinus betulus

**Bodendecker:** 3 - 9 Stück pro m<sup>2</sup>, 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	Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificum
Bepflanzung des	Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Baumumfeldes:	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-/	Feuergeißblatt*	Lonicera x heckrottii
Westseite:	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Hopfen*	Humulus lupulus
	Jelängerjelierer*	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 Rotschwengel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwengel	Festuca ovina (pallens),
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
	Tagnolke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Weißer Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den

Fachbereich Planen Bauen Umwelt  
Abteilung Planen

Kornwestheim -

.....

Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509.

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).

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 – Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB:**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Entwurfsbeschluss	am .....
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2	..... bis .....
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	..... bis .....
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 .....

.....  
Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin