

## **Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtvillen westlich Salamander“**

### **1. Weitere Anforderungen**

#### **1.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe beträgt 12,85 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe). Zusätzliche technische Aufbauten können die max. Gebäudehöhe überschreiten.

#### **1.2 Nebenanlagen, Gartenhäuser**

In der Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen und Gartenhäuser zulässig. In den übrigen Gartenflächen sind zulässig: Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 2,50 m. Zu Nachbargrundstücken sind diese mit einer Hecke einzugrünen.

#### **1.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie 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.

#### 1.4 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Tiefgaragen sind zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung muss mind. 0,6 m betragen. Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen. Entlang der Privatstraße und der Salamander Straße sind offene Stellplätze zulässig.

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

Flächen für das Parken von Pkw (private Stellplätze), private Fußwege und Zuwege, Abstellflächen für Fahrräder etc. die sich nicht über einer Tiefgaragen bzw. unter einem Balkon befinden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Drainfugenpflaster u. ä.) zu versehen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist seitlich in den Pflanzflächen zu versickern.

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.

Eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken muss gewährleistet sein. Die Öffnungen der Abdeckungen sollen max. 10 mm groß sein. Bauliche Anlagen aller Art, wie Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinkäufe usw. sollen so gestaltet werden, dass Kleintierfallen vermieden werden können.

#### 1.6 Freiflächen / Pflanzgebot

Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch standortgerechte, heimische Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Vorschlagsliste Bepflanzung).

Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Solitär oder Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Entlang der Privatstraße sind Bäume 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm anzupflanzen. Die Standorte und die Artenauswahl erfolgt in Abstimmung mit der Umweltbeauftragten, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes. Die Pflanzbeete entlang der Privatstraße müssen eine Mindestgröße von xx m<sup>2</sup> aufweisen. Als Unterpflanzung ist Geranium in Sorten vorzusehen. Entlang der westlichen Grenze ist eine Hainbuchenhecke zur Einfassung des Grundstückes teilweise vorhanden, diese ist zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgen.

### 1.7 Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

- Für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz/WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze/WE herzustellen.

### 1.8 Bodendenkmale

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

### 1.9 Regelungen zum Schutz des Bodens, Baugrund

Siehe Merkblatt Landratsamt Ludwigsburg.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Zur Sicherstellung des Erfolges der Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzfläche wird empfohlen:

Die Versiegelungsschicht und der Unterbau werden komplett entfernt und in Abhängigkeit von ihrer Schadstoffbelastung ordnungsgemäß entsorgt.

Die Schadverdichtungen des Unterbodens werden durch tiefgründige Lockerungsmaßnahmen beseitigt.

Es wird die Rekultivierungsschicht (inkl. humosem Oberboden) aus unbelastetem, ortstypischem und kulturfähigem Erdmaterial verdichtungsarm aufgebracht.

### 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 Bereiche erhellen, Lampen mit geschlossenem Gehäuse sowie eine bedarfsorientierte Beleuchtung (automatisches Abstellen in den frühen Morgenstunden) verwendet werden. Das Beleuchten von Gehölzen soll vermieden werden.

## 2. Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Gestaltung

Das Material- und Farbkonzept der Gebäude ist mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt, abzustimmen. Ein Bemusterungsplan mit Angaben der Farbnummern ist vorzulegen.

Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Umweltbeauftragten. Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

### 2.2 Dachform, Dachgestaltung

Entsprechend den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Gebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach auszuführen.

Zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung sind die Flachdächer und flach geneigten Dächer mit einer extensiven

Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die extensive Dachbegrünung sollte eine Aufbaustärke von mind. 10 cm haben, bzw. die Wasserhaltekapazität sollte bei der Verwendung von Funktionsschichten mindestens 20 l/m<sup>2</sup> betragen, um eine hochwertige und artenreiche Dachbegrünung nachhaltig zu erhalten.

### 2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken oder Zäune (Maschendraht, Metallzäune etc.) in Verbindung mit Hecken zulässig.

Die zulässige Gesamthöhe der Metall- und Holzzäune um das Privatgrundstück beträgt 1,20 m. Entlang öffentlichen Straßen und Wegen muss ein Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze eingehalten werden.

### 2.4 Spielplatz

Der erforderliche Kinderspielplatz wird als Gemeinschaftseinrichtung an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> hergestellt.

### 2.5 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter, Aufstellflächen

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

### 2.6 Abstellplätze für Fahrräder

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

### 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.

## 2.8 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

### **Bäume (3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm bzw. 18 - 20 cm)**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
heimische Obstbäume in Sorten

### **Sträucher (3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm)**

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Wildrosenarten (*Rosa* ssp.)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crateagus laevigata*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

### **Kletterpflanzen**

Efeu (*Hedera helix*)  
Geißblattarten (*Lonicera* ssp.)  
Waldrebe (*Clematis* ssp.)  
Wilder Wein (*Parthenocissus* ssp.)

**Dachbegrünung, Extensivbegrünung ohne Wasseranstau,  
Schichthöhe 10 cm**

**Gräser:**

Zittergras (*Briza media*)  
Aufrechte Tresse (*Bromus erectus*)  
Ausläufertreibender Rotschwengel (*Festuca rubra rubra*)  
Blauschopfgras (*Koeleria glauca*)  
Dachtresse (*Bromus tectorum*)  
Platthalmrispe (*Poa compressa*)  
Schafschwengel (*Festuca ovina*)

**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*)  
Tagnetke (*Silene nutans*)  
Wiesenmargerite (*Leucanthemum vulgare*)

**Sedum:**

Weißer Fetthenne (*Sedum album*)  
Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre (reflexum)*)  
Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)  
Mauerpfeffer (*Sedum acre*)

## **Hinweise:**

### Glasfassaden

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

### Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Kornwestheim, 10.04.2011

M. Köpple  
Erster Bürgermeister