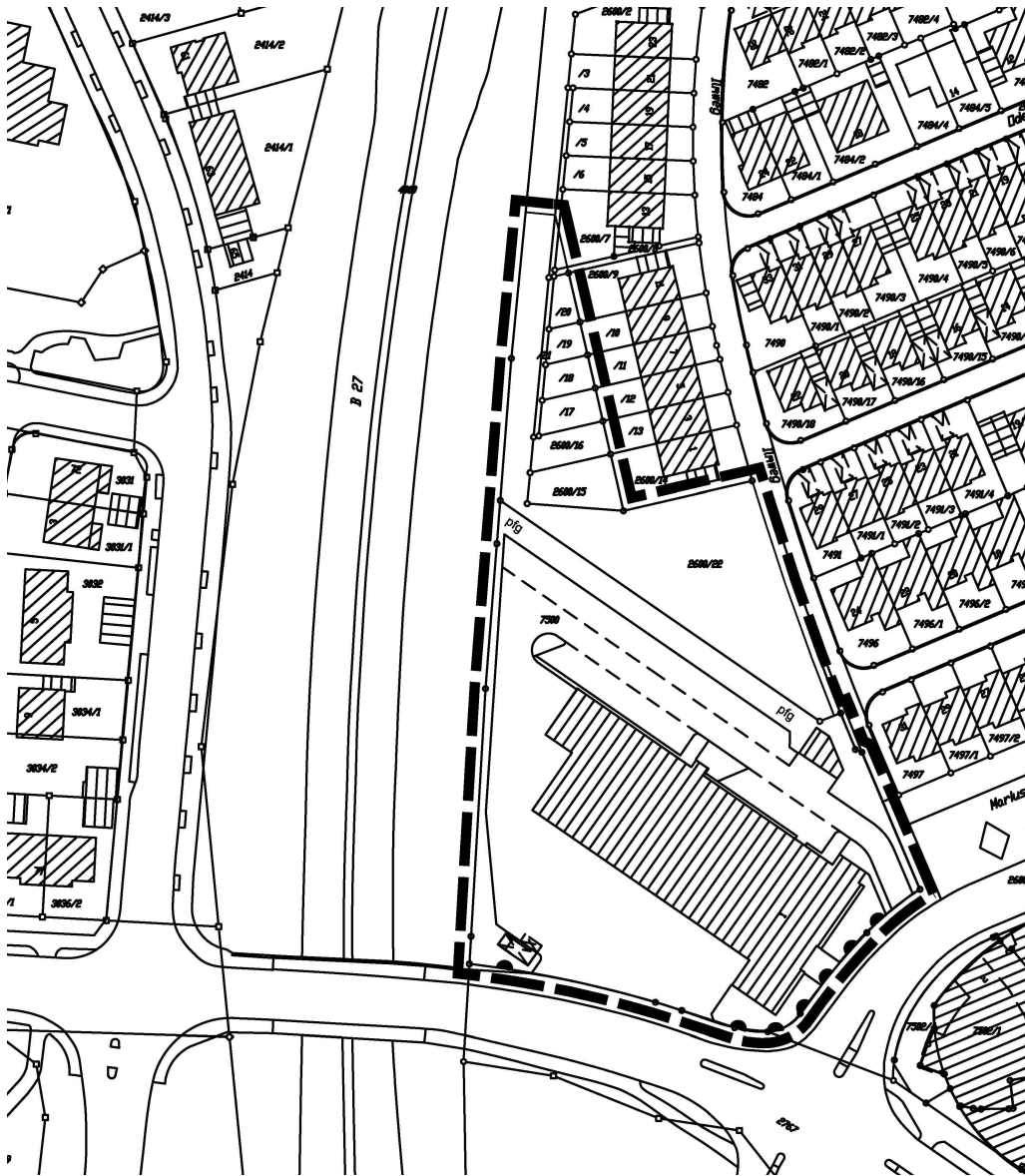
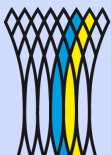


# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westlich Ilmweg - 2. Änderung“

Planbereich 14



Textfestsetzung (Satzung)



# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westlich Ilmweg – 2. Änderung“

## **TEXTFESTSETZUNG (Satzung)**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

#### **1.1 Bauliche Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### **1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Feuerwehr: Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig

#### **1.2 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.

#### **1.3 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö = öffentlich

p = privat

#### **1.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse (Lärmimmissionen)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche besteht ein Lärmschutzwall in Verbindung mit einer durchgängigen und begrünten Lärmschutzwand. Das Bauwerk ist dauerhaft zu sichern und instand zu halten.

Im gekennzeichneten Planbereich sind durch die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete zu erwarten. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist für die einzelnen Bauvorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 1.5 **Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.5.1 Die Flächen mit der Festsetzung „**pfg**“ („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) umfassen den nördlichen Grenzbereich der Fläche für Gemeinbedarf. Die darin bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Der Zwischenraum zwischen den Bäumen ist mit Sträuchern (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.13) zu bepflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 1.5.2 Die **öffentliche Grünfläche** ist mit Rasenflächen und standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.13).  
Baukörper, die unmittelbar auf bzw. an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche errichtet werden, sind mit dichten Strauchpflanzungen (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.13) einzugrünen und gegen Blicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.  
An den ausdrücklich gekennzeichneten Stellen sind 7 standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.13) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume sind in einer Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> offen anzulegen, die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 1.5.3 Die **privaten Grünflächen** sind mit Rasenflächen und standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchpflanzungen (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.13) zu begrünen. Abgängige Bäume und Sträucher 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)

Für die **privaten Grünflächen** gilt:

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Mauern und Metallzäune (Maschendraht, Legizäune, etc.) zulässig. Mauern (max. Höhe 0,40m), Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.13) zulässig.

#### **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 Stellplätze und Garagen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 37 Abs. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

#### **2.7 Abstellplätze für Fahrräder**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Es sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

#### **2.8 Regenwasserrückhaltung**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um einen Beitrag zur Entlastung der Entwässerung und zur Regenwasserrückhaltung zu leisten, sind auf dem mit **ZI** gekennzeichneten Grundstück zwingend Regenwasserrückhaltezysternen einzurichten, über die das anfallende Dachflächenwasser gespeichert und verzögert in das öffentliche Entwässerungssystem eingeleitet werden kann.

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

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine

### **4. Aufzuhebende Festsetzungen**

Der am 18.11.2000 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gemeinbedarf Wohnpark Neckarstraße“ (Nr. 14-484) und der am 27.09.2007 in Kraft getretene

vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich Ilmweg – 1. Änderung“ (Nr. 14-535) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.

## **5. Hinweise**

### **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.

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Notwasserfassung der Stadt Stuttgart, innerhalb der Schutzzone III B.

### **5.2 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet ist bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit denkmalgeschützten Bodenfunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **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.

Für den Lärmschutzwall sind folgende Einbaukriterien einzuhalten: Kernbereich kleiner LAGA Z 1.1, mindestens 0,5 m mächtige Abdeckung mit unbelastetem Boden kleiner LAGA Z 0. Die Einhaltung der Einbaukriterien ist durch einen Gutachter zu überwachen.

#### **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  $<4 \text{ N/cm}^2$ ) 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 20-25 cm

Feldahorn**	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche**	Carpinus betulus
Stieleiche**	Quercus robur
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Prunus avium**	Vogel-Kirsche
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
heimische Obstbäume in Sorten	

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

Gemeiner Hartriegel**	Cornus sanguinea
Haselnuss**	Corylus avellana
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gewöhnliches Pfaffenhütchen**	Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Liguster**	Ligustrum vulgare*
Echte Hunds-Rose**	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball**	Viburnum lantana*
Eingrifflinger Weißdorn	Crataegus monogyna
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix capraea
Grau-Weide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus*

\*) nicht auf Kinderspielflächen

\*\*) Arten, die bei Anpflanzung in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

#### **Stauden und Gräser**

geeignet zur	Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
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  
Frauenmantel  
Reitgras  
Rutenhirse  
Riesensegge

Origanum vulgare, in Sorten  
Alchemilla mollis  
Calamagrostis x acutiflora  
Panicum virgatum  
Carex pendula

**Dachbegrünung:** Extensivbegrünung

Gräser:

Zittergras  
Aufrechte Trespe  
Ausläufertreibender Rotschwengel  
Blauschopfgras  
Dachtrespe  
Platthalmrispe  
Schafschwengel

Briza media  
Bromus erectus  
Festuca rubra rubra  
Koeleria glauca  
Bromus tectorum  
Poa compressa  
Festuca ovina (pallens, glauca)

Kräuter:

Blutwurz  
Echtes Labkraut  
Färberkamille  
Gemeine Braunnelle  
Grasnelke  
Kleines Habichtskraut  
Kleiner Wiesenknopf  
Orangerotes Habichtkraut  
Skabiosen-Flockenblume  
Schafgarbe  
Seifenkraut  
Tagnelke  
Wiesenmargerite

Potentilla erecta  
Galium verum  
Anthemis tinctoria  
Prunella vulgaris  
Armeria maritima  
Hieracium pilosella  
Sanguisorba minor  
Hieracium auranthiacum  
Centaurea scabiosa  
Achillea millefolium  
Saponaria officinalis  
Silene nutans  
Leucanthemum vulgare

Sedum:

Weißer Fetthenne  
Felsen-Fetthenne  
Milder Mauerpfeffer  
Mauerpfeffer

Sedum album  
Sedum rupestre (reflexum)  
Sedum sexangulare  
Sedum acre

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den

- Stadtplanungsamt 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 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).

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 24.05.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 01.06.2012
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