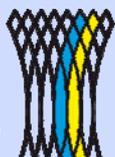


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westlich Ilmweg – 2. Änderung“ - Entwurf

Planbereich 14



Textfestsetzung



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

TEXTFESTSETZUNG - Entwurf

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 m² 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 m² ist 1 Stellplatz/WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m² 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 N/cm²) 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
heimische Obstbäume in Sorten

Tilia cordata

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

Gemeiner Hartriegel**
Haselnuss**
Zweigrieffliger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen**
Gewöhnlicher Liguster**
Echte Hunds-Rose**
Wein-Rose
Wolliger Schneeball**
Eingrifflinger Weißdorn
Echter Kreuzdorn
Holunder
Trauben-Holunder
Salweide
Grau-Weide
Gemeiner Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
*Euonymus europaeus**
*Ligustrum vulgare**
Rosa canina
Rosa rubiginosa
*Viburnum lantana**
Crataegus monogyna
Rhamnus cathartica
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix capraea
Salix cinerea
*Viburnum opulus**

*) nicht auf Kinderspielplätzen

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

Stauden und Gräser

geeignet zur Pflanzung des
Baumumfeldes:

Prachtstorchschnabel
Weißer Storchschnabel
Waldstorchschnabel
Storchschnabel
Storchschnabel
Teppich-Waldsteinia
Taglilien
Immergrün
Salbei
Katzenminze
Fetthenne
Oregano
Frauenmantel
Reitgras
Rutenhirse
Riesensegge

Geranium x magnificentum
Geranium sanguineum 'Album'
Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Geranium endressii
Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Waldsteinia ternata
Hemerocallis in Sorten
Vinca minor 'Grüner Teppich'
Salvia officinalis, in Sorten
Nepeta x faassenii
Sedum telephium 'Herbstfreude'
Origanum vulgare, in Sorten
Alchemilla mollis
Calamagrostis x acutiflora
Panicum virgatum
Carex pendula

Dachbegrünung: Extensivbegrünung

Gräser:

Zittergras
Aufrechte Trespe
Ausläufertreibender Rotschwengel
Blauschopfgras
Dachtrespe
Platthalmrispe
Schafschwingel

Kräuter:

Blutwurz
Echtes Labkraut
Färberkamille

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

- 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:

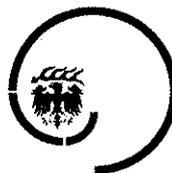
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 24.05.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 01.06.2012
Entwurfsbeschluss	am
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 bis
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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



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) abzuschleiben. 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.