

Anlage 6 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Panalpina“

1. Weitere Anforderungen

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage ist als maximale Gebäudehöhe sowie als max. Traufhöhe bzw. als max. Höhe der Attika festgesetzt. Folgende Höhen sind einzuhalten:
Beim Verwaltungsgebäude eine max. Gebäudehöhe von 19,27 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Bei der bestehenden Lagerhalle eine max. Firsthöhe von 17,71 m über EFH und eine max. Traufhöhe von 15,20 m über EFH.

Bei der neuen Lagerhalle eine max. Gebäudehöhe von 14,30 m über EFH.

Bei der Überdachung des Außenlagers eine max. Höhe von 4,21 m über EFH.

Beim bestehenden Parkdeck eine max. Höhe von 2,60 m über EFH.

Beim neuen Parkdeck eine max. Höhe von 2,85 m über EFH.

1.2 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.

Bei Abgrabung und Aufschüttung des bestehenden Geländes und Abweichung von den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen sind die Randbereiche entlang der Grundstücksgrenzen – wo möglich – abzuböschten.

Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt, abzustimmen.

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

Flächen für private Fußwege und Zuwege, Abstellflächen für Fahrräder, Terrassen etc. 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 in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

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 dürfen max. 10 mm groß sein.

1.4 Freiflächen / Pflanzgebot

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

Entlang der südlichen Grenze sind 16 Bäume und im Westen sind 5 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, als Solitär oder Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der jeweilige Standort und die Artenauswahl der Bäume erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kornwestheim.

Ergänzend zu den Bäumen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb der Garten- und Freiflächen flächendeckende Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Arten vorzusehen.

Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgen.

Die bestehenden Grünflächen und Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind ebenfalls zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Gestaltungsvorschriften

2.1 Gestaltung

Das Material- und Farbkonzept sowie die Gestaltung der Freiflächen ist mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt, abzustimmen.

2.2 Dachform, Dachgestaltung

Entsprechend den Unterlagen des VEP's sind die Neubauten mit extensiv begrünten Flachdächern zu versehen. Ausnahme bildet das neue Parkdeck, da es ohne eine Überdachung errichtet wird.

2.3 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Hecken oder Metallzäune (Maschendraht, Doppelstabzaun etc.) in Verbindung mit Hecken zulässig.

Die zulässige Gesamthöhe der Metallzäune beträgt 2,40 m. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege muss ein Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze eingehalten werden.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Sie sind so an der Fassade anzubringen, dass Traufe und Attika nicht überschritten werden. Werbeanlagen auf dem Gebäude sind unzulässig. Zusätzlich können in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Standorte für Fahnenmasten festgelegt werden.

2.5 Bodendenkmale

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

2.6 Regelungen zum Schutz des Bodens, Baugrund

Siehe Merkblatt 2 des Landratsamts 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.

2.7 Zisternen

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

2.8 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 gewünschten 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.

2.9 Lkw- / Pkw-Stellplätze

Es ist eine nutzungsabhängige Anzahl von Pkw- und Lkw-Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2.10 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume (3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm):

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyhyllus*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)

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*)
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crateagus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
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 (*Brizia 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 Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*)

Skabiosen Flockenblume (*Centaurea scabiosa*)

Schafgarbe (*Achillea millefolium*)

Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)

Tagnolke (*Silene nutans*)

Wiesenmargerite (*Leucantheum 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 muss 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, den

.....
U. Keck

Oberbürgermeisterin