



# Entwurf

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

### “Wilkin-Areal, Leibnizstraße West“

## TEXTFESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment (s. Ziffer 5.8)
- Speditions- und Speditionslagerbetriebe
- Freilagerflächen über 200 qm
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Abwrackbetriebe
- Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Spielhallen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind max. 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, sofern die Wohneinheiten im Betriebsgebäude integriert und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO.

##### 1.1.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 16 Abs.4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage ist entsprechend dem Planeinschrieb als max. Gebäudehöhe (GH max.) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) einzuhalten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit max. 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche (Aldinger Straße), gemessen in Gebäudemitte, einzuhalten.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben i. S. von § 50 Abs.1 LBO nicht zulässig.

**1.3 Bauweise**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

a= abweichende, d.h. offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

**1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro 6 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Baum (siehe Vorschlagliste unter Punkt 5.7) zu pflanzen.

Stellplätze im Bereich der Grundstücksgrenze sind, wenn sie nicht von der Straße aus angefahren werden, in Richtung des öffentlichen Raums einzugrünen.

**1.5 Flächen für Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, 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 mind. 1,00 m einzuhalten.

Für jedes Einzelgrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

Entlang der Aldinger Straße, der Leibnizstraße und den neu geplanten Straßen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets werden Ein- bzw. Ausfahrtsverbote festgesetzt.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private und öffentliche oberirdische Pkw-Stellplätze, Zufahrten, private Fußwege und Zuwege 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.

Die Stellplätze für LKW sind zu versiegeln.

Tiefgaragen sind zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen Lichtbänder, Lichtkuppeln und technische Dachaufbauten. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Konzeption von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Anlagen verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken (s. Ziffer 2.3).

**1.8 Pflanzgebot**  
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen mit der Festsetzung pfg ("Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen") sind vollflächig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (s. Vorschlagliste unter Ziffer 5.7) zu bepflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Bei der Pflanzenauswahl ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Kreuzungen, Einmündungen, Zu- und/oder Ausfahrten) auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

Bei der Herstellung der Stellplätze ist pro angefangene 6 Stellplätze/Parkplätze in möglichst direkter Zuordnung ein großkroniger Baum (s. Vorschlagliste unter Ziffer 5.7) zu pflanzen.

**1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße ein.

**1.10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund militärischer Vornutzung liegt teilweise eine erhebliche Belastung des Grundwassers vor. Zu Erkundungs- und Sanierungszwecken wurden auf dem gesamten Wilkin-Areal mehrere Grundwassermessstellen eingerichtet. Im Plangebiet befinden sich zwei Messstellen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss auch in Zukunft gewährleistet bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Verlauf der Grundwassersanierung noch ergänzende Grundwasserbohrungen und Maßnahmen im Planbereich erforderlich werden können.

Eventuell notwendige, zusätzliche Messstellen sind in Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim und dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - in zukünftigen Bauvorhaben so zu integrieren, dass sie bis zum Abschluss der Grundwassersanierungsmaßnahmen für Sanierungs-, Wartungs- und Kontrollarbeiten zugänglich sind. Sofern einzelne zusätzliche Messstellen nicht integriert werden können, ist in Abstimmung mit dem LRA und dem Schadensgutachter abzustimmen, ob ggf. Ersatzmessstellen an geeigneter Stelle zu errichten sind.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### **2.1 Dachform, Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer (FD) sowie Pultdächer (PD) und Sheddächer (SHD) mit einer Dachneigung bis max. 25°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Lichtbänder, Lichtkuppeln und technische Dachaufbauten..

### **2.2 Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

### **2.3 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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. Als Leuchtmittel dürfen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

### **2.4 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Hecken oder Metallzäune in Verbindung mit Hecken als Einfriedungen zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 2,00 m auf die angrenzende Fläche bezogen.

### **2.5 Höhenlage des Grundstücks** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 11 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,70 m gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.

## **3. Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Keine

## **4. Aufzuhebende Festsetzungen**

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne aufgehoben:  
Bebauungsplan Gewand "Weiherwiesen - Moldengraben" Nr. 13-325 vom 07.02.1967.  
„Gewerbegebiet auf dem Wilkin-Areal, 1. Realisierungsabschnitt“ Nr. 13-488 vom 02.06.2001.

## 5. **Hinweise**

### 5.1 **Gestaltung**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan sowie ein Material- und Farbkonzept vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan hat sich nach den Vorgaben dieses Bebauungsplans zu richten und ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

### 5.2 **LKW-Stellplätze**

Es ist eine nutzungsabhängige Zahl von LKW-Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen, da keine LKW-Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen (§ 37 Abs. 1 Satz 2 LBO).

### 5.3 **Bodendenkmale**

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

### 5.4 **Grundwasserschutz**

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG unmittelbar der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes Ludwigsburg einzustellen.

Für Arbeiten im Grundwasserbereich ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auch Baumaßnahmen, die lediglich punktuell das Grundwasser tangieren (z.B. Tiefgründungsmaßnahmen, Verbaukörper, Erdsondenbohrungen) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Ludwigsburg zu beantragen.

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

Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht in das Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuführen.

Die Nutzung geothermischer Energien mit Erdwärmesonden ist in Verbindung mit der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts zulässig.

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

Siehe Merkblatt 2 vom Landratsamt Ludwigsburg im Anhang.

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

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sowie das Landratsamt Ludwigsburg, Gesundheitsamt sofort zu verständigen.

Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer 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.

## 5.6 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.

## 5.7 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

### Artenliste Bäume:

#### Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn (stadtklimaverträglicher als die Art)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nicht im Verkehrsbereich)
Aesculus hippo. 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie (keine Früchte)
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia 'Greenspire'	Stadt-Linde (stadtklimaverträglicher als die Art)

#### Mittel-, kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraister	Holzbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Betula pendula	Birke
Salix caprea	Salweide

#### Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 5.8 Zentrenrelevante Sortimente

Als zentrenrelevant gemäß Ziffer 1.1.1 gelten folgende Sortimente:

Bastelartikel	Nahrungs- und Genussmittel
Briefmarken	Oberbekleidung
Bücher	Optische Erzeugnisse
Devotionalien	Orthopädie
Drogeriewaren	Papier- und Schreibwaren
Elektrowaren (kleinteilige)	Pharmazeutika
Fotogeräte und Fotowaren	Reformwaren
Geschenkartikel	Schmuck, Uhren
Glas	Schuhe
Hausrat	Silberwaren
Haus- und Heimtextilien	Spielwaren
Kosmetika	Sportartikel (kleinteilige)
Kunstgewerbe	Sportbekleidung
Kurzwaren und Handarbeiten	Unterhaltungselektronik
Lebensmittelhandwerk	Wäsche
Lederbekleidung	Wasch- und Putzmittel
Leder- und Galanteriewaren	
Modewaren	
Musikalienhandel	

## 5.9 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei großflächigen Glasfassaden die Verwendung von für Vögel wahrnehmbaren Scheiben empfohlen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes:

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 23.01.1990 (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 Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358).

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.

## **Verfahrensvermerk – Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB**

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB			am
Beschluss bekanntgemacht			am
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB		vom	bis
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			am
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB			
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	.....	
In Kraft getreten			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) abzuschleppen. 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.