

## **Anlage 3 zum Durchführungsvertrag vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reichert Areal“**

### **1. Weitere Anforderungen**

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe sowie als max. Traufhöhe bzw. als max. Höhe der Attika festgesetzt. Folgende Höhen sind einzuhalten:

Bei den Gebäude 1, 2, 5 und 6 an der Rechbergstraße und Achalmstraße 316,25 m über NN, d.h. eine max. Gebäudehöhe von 13,75 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Bei Gebäude 3 (rückwärtiger Bereich Teckstraße) 311,15 m über NN, d.h. eine max. Gebäudehöhe von 8,65 m über EFH.

Bei Gebäude 4 (Satteldach) 314,80 m über NN, Traufhöhe 311,80 m über NN.

Eine Vergrößerung der obersten Geschosse oder der Anbau eines Wintergartens ist nicht zulässig.

#### **1.2 Abstand der Bebauung**

Zwischen den Gebäuden Haus 2 und 5 wird der Gebäudeabstand auf 7,50 m festgesetzt. Der Abstand dieser Gebäude ist städtebaulich gewollt und begründet, um ein einheitliches Erscheinungsbild in der Achalmstraße zu erhalten.

#### **1.3 Nebenanlagen, Gartenhäuser**

In den 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.

In den privaten Grünflächen entlang der Rechbergstraße, Achalmstraße und Teckstraße sind keine Gartenhäuser zulässig.

#### 1.4 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.

Abgrabungen des Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nicht zulässig.

#### 1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Tiefgaragen sind zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen. Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

Die Wände und Decke der Tiefgaragen sind im Bereich mit darüber liegenden Wohnungen inklusive Übergangsbereich schalldämmend zu verkleiden. Die Ausführung der Regenrinne bzw. des Tores muss entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik erfolgen.

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

Private oberirdische Garagenzufahrten, Terrassen, private Fußwege und Zuwege, Abstellflächen für Fahrräder 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 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 dürfen max. 10 mm groß sein.

## 1.7 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. Für die Neuanpflanzung ist gebietsheimische Pflanzenware zu verwenden. Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgen.

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern sind mindestens 7 Bäume (siehe Vorschlagsliste Nr. 2.11) anzupflanzen, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an eine Neubebauung der Grundstücke erfolgen.

Auf den privaten Grundstücken sind pro 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher (siehe Vorschlagsliste Nr. 2.11) anzupflanzen, zu pflegen und ggfls. nachzupflanzen.

## 1.8 Rückbauarbeiten

Die Rückbauarbeiten der ehem. Druckerei Reichert sind durch einen Schadensgutachter zu begleiten. Der Überwachungsumfang ist vor Beginn der Arbeiten mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt und Fachbereich Gewerbeaufsicht, abzustimmen. Sofern bei den Rückbaumaßnahmen auch Bodenkontaminationen festgestellt werden, so sind diese in Abstimmung mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt vollständig zu beseitigen. Die durchgeführten Überwachungsmaßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren. Dieser ist nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen dem Landratsamt vorzulegen.

## 2. Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Fassadengestaltung

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

### 2.2 Dachform, Dachgestaltung

Entsprechend den Unterlagen des VEP sind die Gebäude Haus 1, 2, 3, 4 und 5 sowie die Zwischenbauten mit einem extensiv begrünten Flachdach auszuführen. Das Gebäude 6 ist in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit der von der Teckstrasse aus sichtbaren Dachfläche mit einem Satteldach auszuführen. Die übrige Dachfläche ist ebenfalls als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen.

Das Gebäude 1 ist mit III Vollgeschossen und einem vierten deutlich zurückgesetzten Nichtvollgeschoss mit Flachdach zulässig. Zusätzlich ist ein Dachaufbau mit einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Gebäude 2 – 4 sind ebenfalls mit III Vollgeschossen und einem vierten nicht Vollgeschoss mit Flachdach zulässig. Zusätzlich sind Dachaufbauten ohne Aufenthaltsräume mit einer max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Alle Dachaufbauten des IV Geschosses sind vollflächig verglast auszuführen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig und erwünscht. Bei geneigten Dächern sind sie in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen. Bei Flachdächern sind sie so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

Zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung sind die Flachdächer 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 Abstellplätze für Fahrräder

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

### 2.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Mauern und Metallzäune (Maschendraht, Metallzäune etc.) zulässig.

Mauern (maximale Höhe 0,40 m), Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken (s. Vorschlagliste Nr. 2.11) zulässig.

Sichtschutzwände sind zwischen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 2,0 m vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Sie müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

Die zulässige Gesamthöhe der Metall- und Holzzäune zwischen den Privatgrundstücken beträgt 1,20 m. Die privaten Grundstücksflächen entlang der Achalmstraße und Teckstraße sind über Heckenpflanzungen einzufrieden. Zäune und Mauern sind nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen).

## 2.5 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.

## 2.6 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.

## 2.7 Bodendenkmale

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

## 2.8 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.

## 2.9 Zisternen

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

## 2.10 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 Bereich erhellen, Lampen mit geschlossenem Gehäuse sowie eine bedarfsorientierte Beleuchtung (automatisches Abstellen in den frühen Morgenstunden) verwendet werden. Das Beleuchten von Gehölzen soll vermieden werden. Alternativ sind bedarfsabhängig gesteuerte, insektenverträgliche LED-Leuchten mit geringem Blauanteil zugelassen.

## 2.11 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

### **Bäume (3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 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* spp.)  
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*)  
Tangelke (*Silene nutans*)  
Wiesenmargerite (*Leucantheum vulgare*)  
Sedum:  
Weiße 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 für Vögel wahrnehmbaren Scheiben empfohlen.

Kornwestheim, 18.06.2012