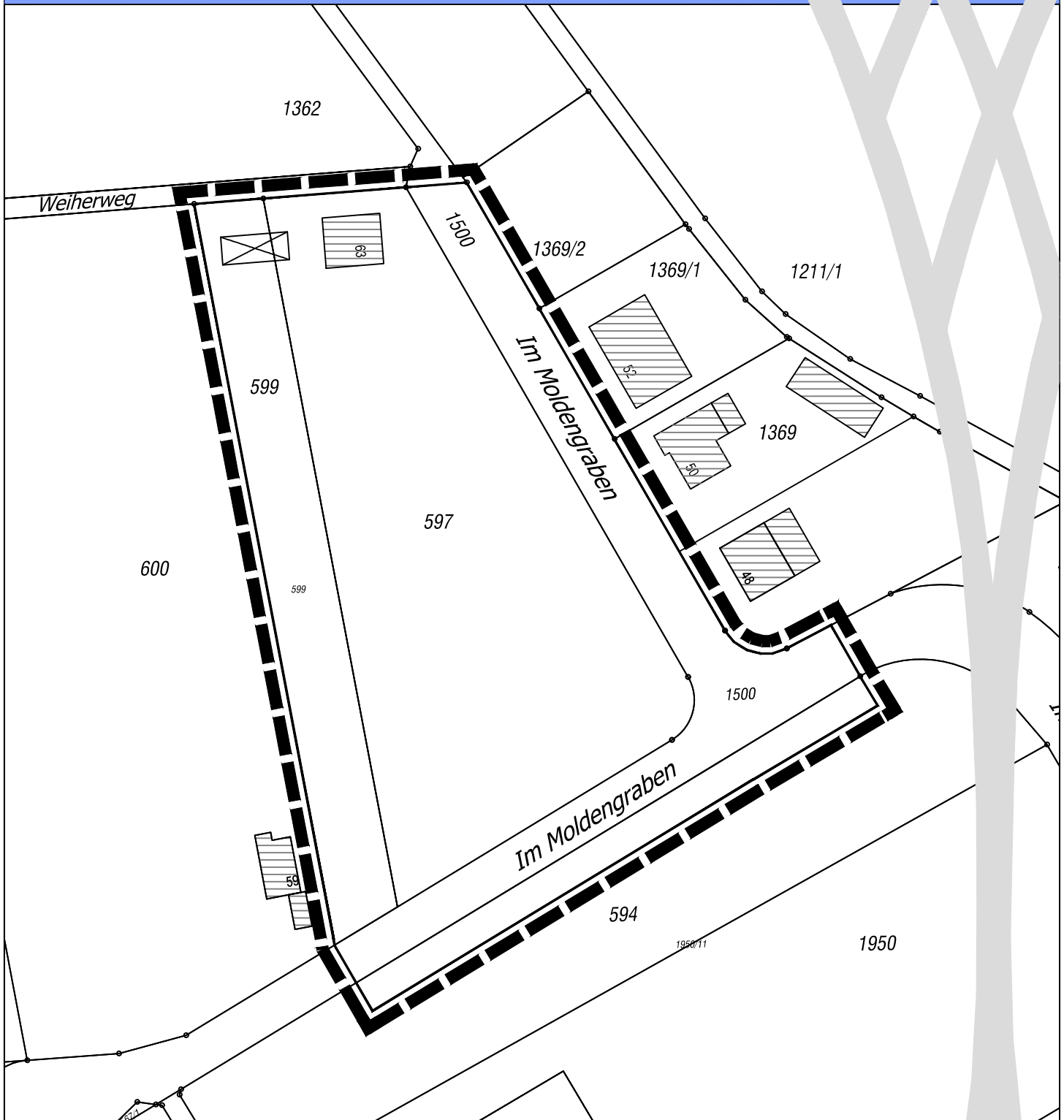


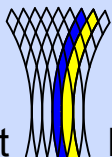
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Gewann Weiherweg (Süd)"

Planbereich 13



Textteil



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewann Weiherweg (Süd)“

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO)

(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung SO: „Hundesport“

Zulässige Nutzungen im SO:

- Vereinsgebäude mit Aufenthalts - und Sanitärräumen
- Stellplätze in Zuordnung zu den Vereinsgebäuden
- sonstige bauliche Anlagen, soweit sie sich aus dem Vereinszweck ergeben

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung.

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Planzeichnung.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Normalnull (NN) festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke: „Obdachlosenunterkunft“

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.5.1 Stellplätze für PKWs 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. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

- 1.5.2 Die nicht vorhabenbedingt betroffenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind ggf. durch einen Brettermantel / Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen.
- 1.5.3 Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).
- 1.5.4 Eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken muss gewährleistet sein. Die Öffnungen der Abdeckungen sollen max. 10 mm groß sein. Bauliche Anlagen aller Art - wie Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe etc. - sollen so gestaltet werden, dass Kleintierfallen vermieden werden können.
- 1.5.5 Jeder Bauherr ist dazu verpflichtet, VOR jeder Abbruch- oder Dachausbau-Maßnahme die entsprechenden Dächer durch einen qualifizierten Gutachter auf das Vorkommen der Tiergruppe Vögel und Fledermäuse untersuchen zu lassen, und im Bedarfsfall das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

1.6 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer 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/m² betragen, um eine hochwertige und artenreiche Dachbegrünung nachhaltig zu erhalten.

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

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

Siehe Planeinschrieb.

Zulässig sind:

- Flachdächer (FD)
- Satteldächer (SD)

2.2 **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig (ausgenommen Solar- und Photovoltaik-Anlagen, Dachflächenfenster sowie lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO). Aufgeständerte Solaranlagen (Solarpaneele mit einer Unterkonstruktion auf der Dachfläche) müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der ihrer gesamten Konstruktionshöhe entspricht.

2.3 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Mauern und Metallzäune zulässig. Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken (siehe Vorschlagliste Ziff. 5.9) zulässig.

2.4 Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder
(§ 74 Abs. 1 und 2 LBO)

Standplätze für bewegliche Müllbehälter sind durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit nachzuweisen (Verweis auf § 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO).

2.5 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Keine.

4. Aufzuhebende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewann Weiherweg (Süd)“ wird der folgende Bebauungsplan aufgehoben:

- Bebauungsplan „Im Bereich der B27 und der Hindenburgkaserne“, rechtskräftig seit dem 13.05.1972

5. Hinweise zum Bebauungsplan

5.1 Artenschutz

Dem Bebauungsplan liegt das folgende Gutachten zugrunde:

- Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan "Gewann Weiherweg (Süd)" in der Fassung vom September 2016 (Büro Werkgruppe gruen, Stuttgart)

5.2 Lärmschutz

Auf die Nachweispflicht des baulichen Schallschutzes im Rahmen der Baugenehmigungen einzelner Bauvorhaben wird hingewiesen.

5.3 Schutz von Baum- und Vegetationsbeständen

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) kann im Bürgerbüro Bauen (Rathaus Kornwestheim, Westbau, Zimmer Nr. 220) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart u.a. als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), PS 3.3.6 (G) ausgewiesen. Diese Gebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper und Erdwärmesonden) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

5.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmale bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde (Bauverwaltungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5.6 Regelungen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Siehe hierzu das Merkblatt vom Landratsamt Ludwigsburg (siehe 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. 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.

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.

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 Glasfassaden

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

5.8 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 werden 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.

5.9 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

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- und kleinkronige Bäume

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

Sträucher

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

Dachbegrünung

Extensivbegrünung ohne Wasseranbau, Mindestschichthöhe 10 cm

Gräser

Zittergras	Briza media
Aufrechte Trespe	Bromus erectus

Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra
Blauschopfgras	Koeleria glauca
Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwingel	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
Tagnelke	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:
Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, den 10.10.2016

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2015)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber S.416), letztmalig geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten zum 01.03.2015

Allgemeine Angaben:

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Verfahrensvermerke: beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 22.03.2016
Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2016	am 12.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 22.04.2016
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 04.04.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 02.05.2016 bis 03.06.2016
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 21.04.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	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 bei Bauvorhaben

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 (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) 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 Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.