

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Nördlich Zügelstraße"

Entwurf

Teil B - 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 i.V.m. der BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA 1 – 5 siehe Planeinschrieb

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

GRZ 0,4 → siehe Planzeichnung

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

GFZ → siehe Planzeichnung

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16 und 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß → siehe Planzeichnung

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

→ siehe Planzeichnung

Die Höhen der baulichen Anlagen sind als maximal zulässige Gebäudehöhe (OK=Oberkante) in Meter über Normalnull (NN) (Höhen im neuen System) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

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

→ siehe Planzeichnung

Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In den mit „H“ gekennzeichneten Bauflächen sind nur Hausgruppen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (hier: Terrassen, Balkone und Wintergärten) in geringfügigem Ausmaß wie folgt zugelassen werden:

1. Terrassen

Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 6,0 m beträgt. Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

2. Balkone und Wintergärten

Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt. Siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften → Ziff. 2.2.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (St) zulässig. Stellplätze für behinderte Personen sind im WA sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen sind im WA nicht zulässig.

Im WA sind Tiefgaragen samt ihren Zu- und Abfahrtsbereichen (südlich der festgesetzten TGa-Begrenzungslinien) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Lageabweichung der festgesetzten

Zu- und Abfahrtsbereiche von Tiefgaragen (siehe Planzeichnung) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Kinderspielplätze
- Fahrradabstellanlagen
- Pro Wohneinheit (im Erdgeschoß) eine Garten- bzw. Gerätehütte. Diese ist inklusive Überdachung bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Darüber hinaus ist pro Wohneinheit im Erdgeschoß eine Pergola bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig → siehe hierzu auch Ziff. 2.3
- Einfriedungen → siehe hierzu auch Ziff. 2.6
- Im Bereich der Hausgruppen (H): Flächen für das Aufstellen von Abfallbehältern
- kombinierte Rückhalte- / Speicherzisternen

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB und § 22 StrG Baden-Württemberg)

→ siehe Planzeichnung und Ziff. 3 (nachrichtliche Übernahmen).

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

→ siehe Planzeichnung

1.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

→ siehe Planzeichnung

1.9.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüner Quartiersplatz“:
Zulässig sind das Anlegen und die Nutzung als öffentlich zugängliche Grünfläche inklusive Wegeverbindungen und Platzelementen.

1.9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grasweg“:
Zulässig sind das Anlegen und die Nutzung als Grasweg für die Erschließung und Wartung eines Regenwasser- und Abwasserkanals.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Vermeidungsmaßnahmen (V) Artenschutz:

→ siehe hierzu die „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse“ vom April 2021 (werkgruppe gruen, Stuttgart) und die Aktennotiz zur Umweltbaubegleitung (UBB) vom 26.06.2023 (werkgruppe gruen, Stuttgart)

Vermeidungsmaßnahme V1 (Artenschutz): Schutz vorhabenbedingt nicht betroffener Bäume und Sträucher

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien sind nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume und flächige Bestände (z.B. Lindenallee) sind durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Kornwestheim, Fachbereich Planen und Bauen ein Baustelleneinrichtungsplan sowie Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme V2 (Artenschutz): Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Vermeidungsmaßnahme V3 (Artenschutz): Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten

Der Abbruch der Feldscheuer und des Gärtnerhäuschens ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.

Hinweis: Die Feldscheuer wurde im November 2023 - zur Vorbereitung der Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale - abgebrochen.

Vermeidungsmaßnahme V4 (Artenschutz): Einrichtung einer Umweltbaubegleitung

Fledermausquartiere zwischen Dämmungen und Dachziegeln und an Fassadenverschalungen sind nie vollständig auszuschließen. Sie können jedoch bei Gebäudebegehungen in den meisten Fällen nicht erfasst werden, da i.d.R. die Dachflächen und Fassaden nicht zugänglich sind. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sollten während der Abbrucharbeiten Fledermäuse festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Umweltbaubegleitung zu informieren.

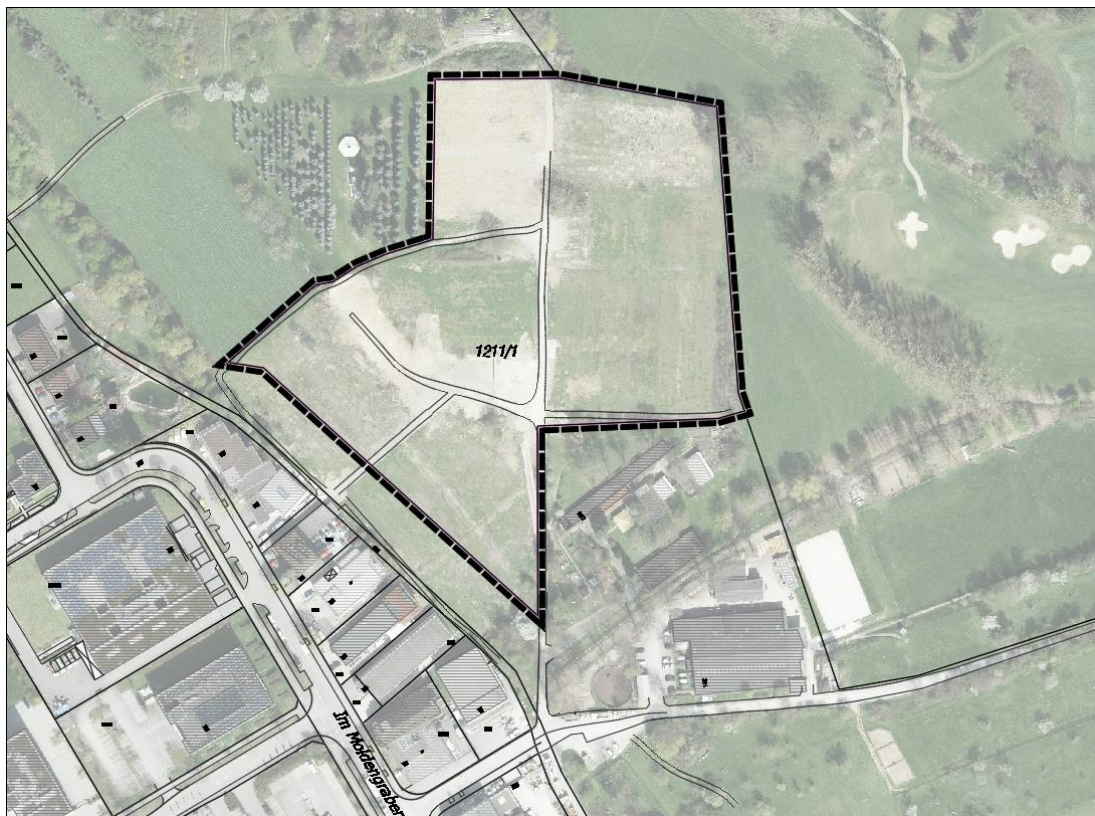
1.10.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Siehe hierzu auch den Umweltbericht in der Fassung vom 04.11.2024,
(becker+haindl, Stuttgart/Wemding).

**Ökokontomaßnahme "1211/1 Alte Gärtnerei I": Abriss und Revitalisierung
eines ehemaligen Gärtnergeländes**

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird dem zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden, welcher nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann, ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flst.-Nrn. 1211/1 "Alte Gärtnerei I" (Fläche 26.562 m²) zugeordnet. Diese Fläche wird dem städtischen Ökokonto entnommen. Bei der Maßnahme handelt es sich um den Abriss und die anschließende Revitalisierung eines ehemaligen Gärtnergeländes östlich des Gewerbegebiets „Moldengraben“ in Kornwestheim. Dabei wird das Defizit im Schutzgut Boden von 70.414,24 Ökopunkten über die dargestellte Fläche kompensiert.



Lage der Ökokontomaßnahme (gestrichelte Linie), Stadt Kornwestheim

1.10.3 Nisthilfen

An Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen, sind jeweils zwei Dreifach-Nistkästen für den Mauersegler (z.B. Schwegler-Mauerseglernistkästen 17A dreifach) sowie zwei Fledermausflachkästen in die Außenfassade zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nistkästen sind in mindestens 7 m Höhe über Gelände

oder vorspringenden Gebäudeteilen an den Nord- und Ostfassaden der Gebäude anzubringen.

Die sonstige Verteilung/Montage der Nistkästen ist nach gestalterischen Aspekten veränderbar, solange notwendige artenschutzrechtliche Kriterien berücksichtigt werden. Die Umsetzung, Überwachung und Unterhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen muss in Abstimmung mit der Stabsstelle Umwelt- und Klimaschutz, Stadt Kornwestheim erfolgen und schriftlich dokumentiert werden.

1.10.4 Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind nur (insektenfreundliche) warmweiße LED-Leuchten oder Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum (z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen, LEDs) zulässig. Des Weiteren sind nur abgeschirmte Leuchten (die nur gewünschte Bereiche erhellen) und Lampen mit geschlossenem Gehäuse sowie eine bedarfsorientierte Beleuchtung (automatisches Abstellen in den frühen Morgenstunden) zulässig. Das Beleuchten von Gehölzen ist nicht zulässig.

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 21 Abs 3 NatSchG zu neu errichtenden Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen wird verwiesen.

1.10.5 Dachbegrünung

Flachdächer von 0-5°, die nicht zu den Tiefgaragen gehören, sind ab einer Fläche von 10 m² mit einer Dachbegrünung auf mind. 60 % der jeweiligen Dachflächen zu versehen. Diese ist mindestens als extensive Dachbegrünung aus Gräsern und Kräutern mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 20 cm und mit einer Wasserrückhaltekapazität von mindestens S=150l/m³ - anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat (kein Recyclingmaterial) zu verwenden.

Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen.

Hinweis: die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

1.10.6 Rückhaltung/Entwässerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das Dachflächenwasser eines jeweiligen Gebäudes ist - sofern es nicht vollständig auf der Dachfläche zurückgehalten werden kann - über eine Rückhaltezisterne (bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen) zwischenzuspeichern und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Alternativ kann das überschüssige Dachflächenwasser auch in einer Teichanlage oder einem Mulden-Rigolen-System zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.

Wasserrechtliche Erlaubnispflichten bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes unberührt.

Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Entwässerungsplanung inklusive der Bemessung des Rückhaltevolumens vorzulegen. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 23.01.2023, I-motion GmbH, Ilsfeld ist zu beachten.

1.10.7 Anforderungen an Oberflächen, Versickerung

Die befestigten privaten Flächen (z.B. Fußwege, Hofflächen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

Die wasserdurchlässigen Beläge sind nach den folgenden Vorgaben zu erstellen:

- Höhe der Schottertragschicht: mindestens 15 cm
- Richtwert der Wasserrückhaltekapazität der Schottertragschicht mindestens: $S = 150 \text{ l/m}^3$

Hinweis: Andere Maße mit gleichem Rückhaltevolumen sind zulässig. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 23.01.2023, I-motion GmbH, Ilsfeld ist zu beachten.

1.10.8 Niederschlagswasserentwässerung von öffentlichen Flächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sind als befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert im Mittel von max. 0,7 auszuführen.

Die öffentlichen Parkierungsflächen sind als Rasenfugenpflaster mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 auszuführen und mit einer Gras-Kraut-Sedum-Ansaat zu begrünen.

Maximal 40 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüner Quartiersplatz“ dürfen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, 60% sind als Grünflächen anzulegen. Ein Abflussbeiwert im Mittel von 0,7 darf hierbei nicht überschritten werden. Zweckgebundene, wasserundurchlässige Platzelemente sind zulässig (→ siehe Ziff. Nr. 1.9.1).

1.10.9 Schotterflächen - mit Ausnahme der Traufstreifen - sind nicht zulässig.

1.11 Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.11.1 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Sämtliche Hauptgebäude im Plangebiet sind mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Modulfläche im Mindestumfang von 50 % - bezogen auf die Bruttodachfläche - auszustatten.

Hinweis: Definition der Bruttodachfläche

Im Sinne dieser Festsetzung umfasst die Bruttodachfläche die überbaute Grundstücksfläche, mit der ein Gebäude** über seine Außenwände den Erdboden berührt, und darüber hinausragende Dachüberstände*. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller geeigneten Teildachflächen. Eine Teildachfläche gilt als zur Solarnutzung geeignet, wenn diese hinreichend von der Sonne beschienen*** ist. Der Nachweis einer mangelnden Solareignung ist durch eine geeignete Berechnung zu erbringen.

1.11.2 Photovoltaikanlagen an Fassaden

Photovoltaikmodule an der Fassade eines Gebäudes sind zulässig und können als Modulfläche im Rahmen der Nachweisführung im Flächenverhältnis 2:1 angerechnet werden (2 m² Modulfläche an Fassade ersetzen 1 m² Modulfläche auf dem Dach).

Hinweis:

Fassaden-Photovoltaik kann als Option genutzt werden, um Aufenthaltsräume oder Terrassen auf den Dächern zu ermöglichen. Bei der Ausrichtung von PV-Anlagen ist darauf zu achten, dass störende Blendeffekte auf die Umgebung möglichst vermieden und reflexarme Anlagen vorgesehen werden.

1.11.3 Optimierungsgebot

Es gilt das Optimierungsgebot analog zu § 3 der PVPf-VO des Landes Baden-Württemberg. Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

* Die Bezugsfläche **Bruttodachfläche** entspricht der überbauten **Grundstücksfläche** gemäß § 2 Abs. 8. PVPf-VO (Land Baden-Württemberg) (Referenzanwendung neben Baden-Württemberg u.a. § 2 Absatz 1 Solargesetz Berlin).

** Alle Gebäude mit Ausnahme der für eine Solarnutzung als ungeeignet eingestuften Gebäude gemäß § 4 Abs. 4 PVPf-VO (Land Baden-Württemberg)

*** Eine Teildachfläche ist hinreichend von der Sonne beschienen, wenn diese nicht oder nur geringfügig verschattet ist. Teildachflächen gelten als nur geringfügig verschattet, wenn die Jahressumme der auf sie fallenden solaren Einstrahlungsmenge mindestens 75 Prozent im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge einer unverschatteten Fläche mit einer Neigung von 35 Grad in Richtung Süden beträgt. (vgl. §4 Abs. 2 PVPf-VO des Landes Baden-Württemberg).

1.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionschutz (ISIS) vom Juni 2023 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Randbebauung L1143 (Ludwigsburger Straße) vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel beziehungsweise die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2320-03. Dem bebaubaren Bereich ist maximal ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 69 dB(A) zuzuordnen. Dieser Außenlärmpegel liegt im Lärmpegelbereich IV. An der Randbebauung der Ludwigsburger Straße ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie von Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2018 sowie die DIN 4109-2: 2018 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB).

Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

1.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Pfg 1 – Pflanzung von Einzelbäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) (→ siehe Planzeichnung)

Zulässig sind Laubbäume sowie Kirsch-, Apfel-, oder Birnbäume, als Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen. Von den Standorten laut Planzeichnung kann abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten, zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.

1.13.2 Pfg 2 - Pflanzung von Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüner Quartiersplatz“ (→ siehe Planzeichnung)

Von den Standorten laut Planzeichnung kann abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

Zulässig sind Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm. Pro Baum ist eine Baumgrube mit mind. 9 m³ Baums substrat gemäß FLL-Richtlinie vorzusehen, sowie ein Belüftungs- und Bewässerungssystem einzubauen.

Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen.

1.13.3 Pfg 3 - Pflanzung von Straßenbäumen (→ siehe Planzeichnung):

Von den Standorten laut Planzeichnung kann abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Zulässig sind Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm.

Pro Baum ist eine Baumgrube mit mind. 9 m³ Baums substrat gemäß FLL-Richtlinie vorzusehen, sowie ein Belüftungs- und Bewässerungssystem einzubauen. Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen.

1.13.4 Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zur Begrünung gehören z.B. Rasenflächen, Stauden, Bäume und Sträucher.

Je angefangener 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer Laub- oder Obsthochstamm mind. 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18cm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Verpflichtung kann ausnahmsweise durch die Pflanzung einer Hecke oder einer Strauchgruppe, mind. 3 Sträucher pro m², 4x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm aus heimischen Sträuchern auf mindestens 10 m² erfüllt werden. Auf den Grundstücken entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sind zur landschaftsgerechten Eingrünung gebietsheimische Gehölzpflanzungen vorzusehen. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen.

Hinweis:

Hecken- oder Strauchpflanzungen in Zusammenhang mit der Herstellung von Einfriedungen werden in diesem Fall nicht angerechnet.

1.13.5 Bepflanzung der Flächen von unterbauten Grundstücksteilen

Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen, dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 60 cm betragen, davon müssen die oberen 0,2 m aus Oberbodenmaterial bestehen. Je angefangener 300 m² unterbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm mind. 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18cm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen sind mind. 80 cm Substrataufbau notwendig und 9 m³ Substrat pro Baum vorzusehen. Die Verpflichtung kann ausnahmsweise durch die Pflanzung einer Hecke oder einer Strauchgruppe, mind. 3 Sträucher pro m², 4x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm aus heimischen Sträuchern auf mindestens 10 m² erfüllt werden. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen.

1.13.6 Fassadenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen mit einer Größe von mindestens 20 m², sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind gemäß der aktuellen fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3 m aufweist und die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss mit mindestens 1 m³ durchwurzelbaren Bodenraum

verfügen Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen.

1.13.7 Straßenbegleitgrün

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind mit Trockenstauden und Gräsern zu begrünen. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 4.13) empfohlen.

Hinweis:

Von der Begrünung ausgenommen ist das bereits vorhandene Straßenbegleitgrün entlang der „Lindenallee“ östlich der Ludwigsburger Straße.

2. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässige Dachform: Flachdach (FD)

Die Flachdächer sind zu begrünen (→ siehe Ziff. Nr. 1.10.5).

Aufgeständerte Anlagen zur solaren Energiegewinnung (z.B. Solarpaneele mit einer Unterkonstruktion auf der Dachfläche) und sonstige technische Aufbauten (siehe Ziff. 1.2.4) müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der ihrer gesamten Konstruktionshöhe entspricht.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Balkone an straßenzugewandten Gebäudeseiten müssen in die Fassaden eingebunden werden. Auskragungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten die vor die Fassade treten, können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garten- bzw. Gerätehütten sind im Bereich der Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen hin durch eine Hecke vollständig einzugrünen.

2.4 Begrünung/Gestaltung der offenen Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Pflastersystemen mit einem Grünanteil von mindestens 30% zu befestigen.

2.5 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Hauptgebäude) zulässig. Diese dürfen nur in den Erdgeschosszonen - mit einer maximalen Ansichtsfläche von 0,5 m² - angebracht werden. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Fahnenmasten sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, großflächige hinterleuchtete Werbeanlagen, u.Ä. sind unzulässig.

Als Leuchtmittel dürfen nur (insektenfreundliche) warmweiße LED-Leuchten oder Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum (z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen) verwendet werden.

Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straße muss gewährleistet sein.

2.6 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind Hecken und Sträucher (lebende Einfriedungen) zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte einhalten.

2. Tote transparente Einfriedungen wie z.B. Holzzäune und Metallzäune (Maschendraht, Stabmattenzäune etc.) sind nur zulässig, sofern diese auf mindestens drei Viertel ihrer Länge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Hecke durchwachsen sind. Dabei müssen die Hecken vor den Zäunen (in Richtung der öffentlichen Flächen) gepflanzt werden und einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte einhalten.

3. Blickdichte tote Einfriedungen sind zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind und eine durchgängige Hecke zwischen der Einfriedung und der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt wird. Dabei müssen die Hecken einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte haben.

4. Die maximale Höhe von Einfriedungen gemäß den Nrn. 2 und 3 entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,5 m. Stützmauern werden auf die Höhe der Einfriedung angerechnet.

5. Abweichende Ausführungen toter Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Rabattensteine, Aufkantungen oder Ähnliches sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.

7. Stützmauern, zum Ausgleich von Geländeverläufen sind bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig.

2.7 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Flächen für Abfallbehälter (im Bereich der Hausgruppen (H)) sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG))

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Landesstraße 1143 (Ludwigsburger Straße). Gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, etc.

4. Hinweise

4.1 Lärmschutz

Die technischen Baubestimmungen nach DIN 4109-1:2018 sowie die DIN 4109-2:2018 können im Bürgerbüro Bauen (Rathaus Kornwestheim, Westbau, Zimmer Nr. 220) während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag bis Freitag: 08:30 Uhr - 12:00 Uhr

Montag: 14:00 Uhr - 18:00 Uhr

Donnerstag: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr

eingesehen werden.

4.2 Schutz von Baum- und Vegetationsbeständen

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege) können im Bürgerbüro Bauen (Rathaus Kornwestheim, Westbau, Zimmer Nr. 220) während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag bis Freitag: 08:30 Uhr - 12:00 Uhr

Montag: 14:00 Uhr - 18:00 Uhr

Donnerstag: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr

eingesehen werden.

4.3 Grundwasserschutz und Geotechnik

Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart 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.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen das Auffinden/Antreffen von Brunnenanlagen oder Grundwasserschächten sowie Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des Weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Für die Umsetzung der Versickerung von Oberflächenwässer, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

4.4 Landwirtschaft

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden. Neben Geräusch- und Staubemissionen sind auch Geruchsemissionen im Rahmen der Düngung nicht zu verhindern. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen witterungsbedingt auch nach 22:00Uhr durchgeführt werden können. Diese durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen (Geruch, Staub, Lärm,) sind zu tolerieren.

4.5 Denkmalpflege

Im Plangebiet wurde eine jungsteinzeitliche Siedlung (Neolithische Siedlung) durch Lesefunde und Luftbildfunde nachgewiesen. Eine erste Untersuchung auf Bodendenkmale dieses Bereiches wurde im Herbst 2023 durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen erfolgen im 2. Halbjahr 2024.

4.6 Regelungen zum Schutz des Bodens / Altlasten / Kampfmittel

→ Siehe hierzu auch die „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ des Landratsamts Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt – vom November 2015 und das „Baugrund-/ abfallwirtschaftliche Gutachten“ vom 12.05.2023 (GEO RISK Ingenieurgesellschaft für Altlasten und Risikomanagement mbH, Stuttgart).

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sofern bei der Erschließung der Fläche dennoch bislang nicht bekannte Altablagerungen oder Altlasten festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu informieren und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von den 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.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. 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.

Zur Beurteilung des Bodens im Plangebiet wurde ein Gutachten in Auftrag geben. Die Ergebnisse zum Baugrund sowie die abfallwirtschaftlichen Verhältnisse sind im Anhang „BV Erschließung Wohngebiet „Nördlich Zügelstraße“ in Kornwestheim, Baugrund- / abfallwirtschaftliches Gutachten, GEO RISK, Stuttgart dargestellt.

Es wird empfohlen in jedem Fall für die Wohnbebauung eine auf die jeweiligen Bauvorhaben angepasste Baugrunderkundung durchzuführen, da die im Gutachten enthaltenen Angaben lediglich als allgemeine Baugrundbeurteilung zu sehen sind.

Auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie bei archäologischen Grabungen ab 0,5 ha Einwirkfläche auf den Boden (u.a. Versiegelungsflächen, BE-Flächen, Retentionsflächen, Bodenlager- und Grabungsflächen) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Bodenschutzkonzept

Für die archäologische Rettungsgrabung und die begleitende Kampfmittel-sondierung wurde ein Bodenschutzkonzept für die östliche Teilfläche erstellt und mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abgestimmt.

(siehe Bodenschutzkonzept Teil 1 archäologische Flächengrabung vom 02.07.2024, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH, Leonberg). Für die westlichen Flächen der ehemaligen Gärtnerei und die Erschließungsarbeiten wird derzeit der zweite Teilbereich des Bodenschutzkonzeptes erarbeitet. Dieser wird bis Ende 2024 vorliegen.

Abfallverwertungskonzept

Hinsichtlich § 3 Abs. 4 LKreiWiG sind für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit zu erwartenden Überschussmassen von $>500\text{m}^3$, die Verwertungswege in einem (Abfall-) Verwertungskonzept darzulegen.

Kampfmittel

Für das geplante Baugebiet erfolgte die Luftbilddauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, KMBD, hinsichtlich Kampfmittel. Die Auswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Untersuchung des Plangebietes wird im Rahmen der Arbeiten zu den Bodendenkmalen erfolgen (siehe Ziff. 4.5).

Baugrund

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.

4.7 Versorgungsleitungen

Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungen ist auf das bestehende Netz Rücksicht zu nehmen. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn in Kenntnis zu setzen.

4.8 Pflanzplan und Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind ein qualifizierter Pflanz- und Freiflächengestaltungsplan sowie mindestens vier Geländeschnitte (Nord-Süd und Ost-West) bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes und der geplanten Gebäude beizufügen.

4.9 Verwendung von Vogelschutzglas

Bei Glasfassaden, Panoramafenstern u.ä. Glasflächen an Gebäuden im Randbereich zur offenen, unbebauten Landschaft soll Vogelschutzglas verwendet werden. Alternative Maßnahmen, die eine vergleichbare Vermeidung von Vogelschlag erzielen, sind zulässig. Nähere Informationen und weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag sind auf der Internetseite des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) <http://www.vogelglas.info/> verfügbar. Unter anderem ist dort die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu finden.

4.10 Baustoffe

Bei Gebäuden und befestigten Straßen bzw. Wegen und Plätzen sollten zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen möglichst helle Baustoffe verwendet werden.

Für die Wandflächen, die als Putzflächen ausgeführt werden, sollten nur Farben verwendet werden, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.

4.11 Starkregenereignisse

Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge bei Starkregenereignissen wird hingewiesen. Bzgl. der Informationsvorsorge wird beispielhaft auf die Veröffentlichungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg verwiesen.

Die Starkregengefahrenkarten für Kornwestheim für seltene, außergewöhnliche und extreme Regenereignisse zeigen Überflutungsausdehnungen, -tiefen und Fließgeschwindigkeiten auf der Geländeoberfläche. Sie sind auf der Homepage der Stadt Kornwestheim einsehbar.

4.12 Einfriedungen

Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, der eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausschließt. Der Überwuchs der öffentlichen Verkehrsfläche ist unverzüglich zu beseitigen. Insbesondere sind eine ausreichende Übersicht bzw. Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in die, an das jeweilige Grundstück, angrenzenden Straßenräume sicher zu stellen.

Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken unterliegen keiner Beschränkung durch diese Satzung. Es gilt das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG) in der jeweils gültigen Fassung.

4.13 Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung

Bäume/Gehölze und deren Sorten: 4 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Ahorn	Acer rubrum
Felsenbirne	Amelanchier
Hainbuche	Carpinus betulus
Blumenesche	Fraxinus ornus
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Trauerweide	Salix alba `tristis`
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Obstgehölze: 4 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm

Apfel:	Jakob Fischer
	Rubinola
	Rote Sternrenette
	Kaiser Wilhelm
	Welschisner
Birne:	Gellerts Butterbirne
	Alexander Lucas
	Köstliche v. Charneau
Sauerkirsche:	Ludwigs Frühe
	Rote Maikirsche
Süßkirsche:	Kordia
	Karina
	Dolleseppler

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

Hartriegel	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus*
Liguster	Ligustrum
Gewöhnlicher Liguster*	Ligustrum vulgare*
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose**	Rosa canina**
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

Holunder
 Trauben-Holunder
 Wolliger Schneeball*
 Gemeiner Schneeball*

Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana*
 Viburnum opulus*

*) nicht auf Kinderspielplätzen

**) Rosen, ausschließlich ungefüllte Blüten

Bodendecker: 3 - 9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Efeu
 Fünffinger-Strauch
 Spierstrauch

Hedera helix
 Potentilla, in Sorten
 Spiraea, in Sorten

Stauden und Gräser

geeignet zur Bepflanzung 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:

Gräser:
 Zittergras
 Aufrechte Trespe
 Ausläufertreibender Rotschwengel
 Blauschopfgras
 Dachtrespe
 Plattalmrispe
 Schafschwengel
 Kräuter:
 Blutwurz
 Echtes Labkraut
 Färberkamille
 Gemeine Braunnelle
 Grasnelke
 Kleines Habichtskraut
 Kleiner Wiesenknopf
 Orangerotes Habichtkraut
 Skabiosen-Flockenblume

Briza media
 Bromus erectus
 Festuca rubra
 Koeleria glauca
 Bromus tectorum
 Poa compressa
 Festuca ovina (pallens,
 Potentilla erecta
 Galium verum
 Anthemis tinctoria
 Prunella vulgaris
 Armeria maritima
 Hieracium pilosella
 Sanguisorba minor
 Hieracium auranthiacum
 Centaurea scabiosa

	Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
	Seifenkraut	<i>Saponaria officinalis</i>
	Tagnolke	<i>Silene nutans</i>
	Wiesenmargerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Sedum:	Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>
	Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre (reflexum)</i>
	Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
	Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>

Fassadenbegrünung:

Selbstklimmer:	Amerikanische Klettertrompete	<i>Campsis radicans</i>
	Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
	Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
	Kletter-Spindelstrau	<i>Euonymus fortunei spec.</i>
	Dreispitzige Jungfernrebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Schlinger/ Winder:	Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
	Amerikanische Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
	Chinesischer Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
	Fingerblättrige Akebie	<i>Akebia spec.</i>
Ranker:	Großblumige Waldrebe	<i>Clematis Hybriden</i>
	Selbstkletternde Jungfernrebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
	Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
	Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs:

becker + haindl, freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Stuttgart, 04.11.2024

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Allgemeine Angaben:

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften sowie frühere Baulinienpläne und baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 29.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	am 06.03.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 13.03.2024 bis 28.03.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 20.12.2023 bis 09.02.2024
Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2024	am 12.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom
04.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ...

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am

Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
des Bebauungsplans in der Fassung vom ...
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am

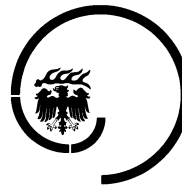
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

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, XX.XX.202X

Nico Lauxmann
Oberbürgermeister



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. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. 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 §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich anzustreben. 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 > 3 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, 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 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 mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.



Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums ([Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](http://Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de))). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).