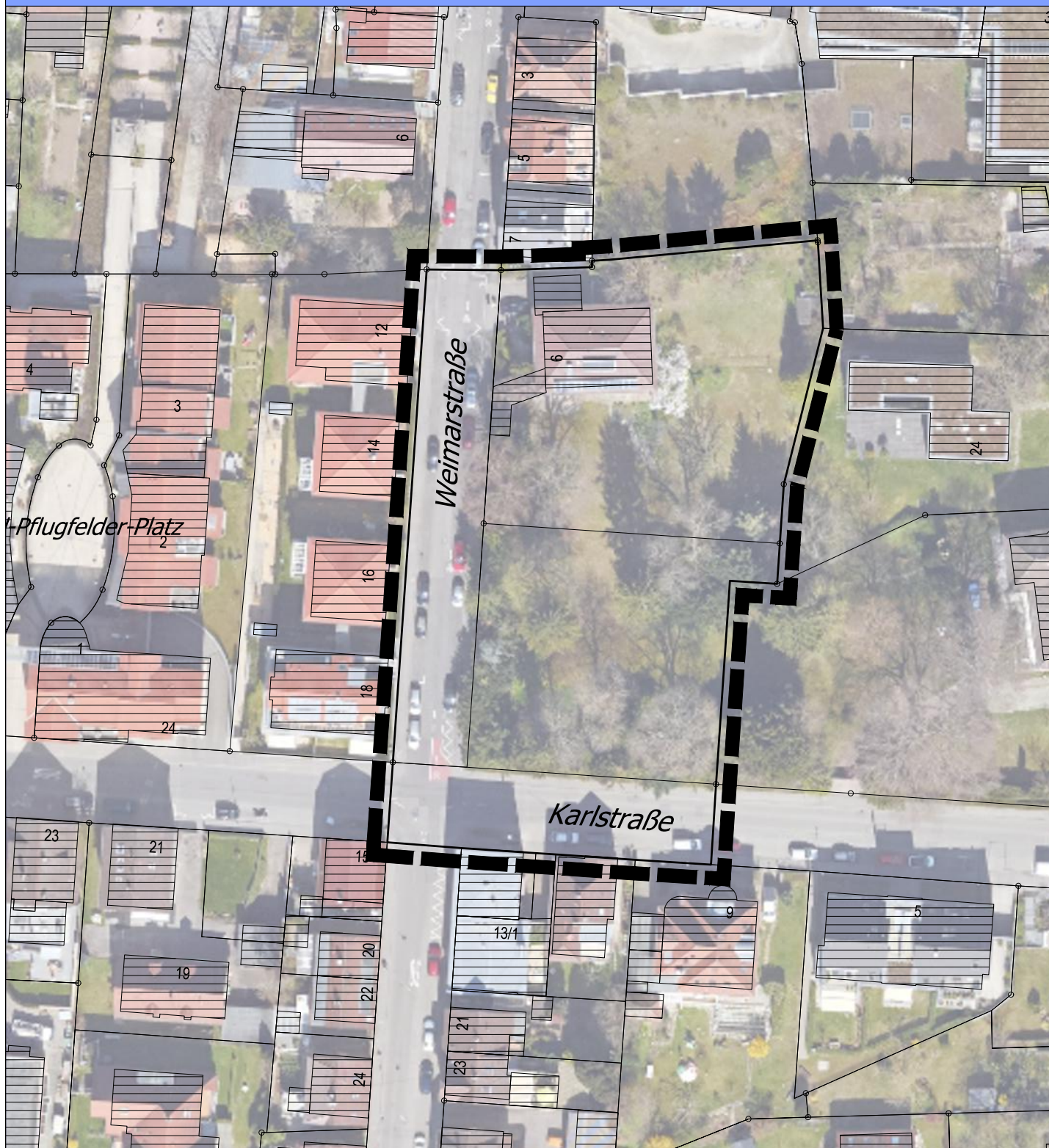


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvoschriften

"Im Bereich nördlich der Karlstraße und östlich der Weimarstraße"

Planbereich 01



Textteil - Entwurf

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Im Bereich nördlich der Karlstraße und östlich der Weimarstraße“

Textteil - Entwurf

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen **nicht zulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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: 0,3 → siehe Planzeichnung

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

GFZ: 0,9 → siehe Planzeichnung

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§§ 16 und 20 BauNVO)

Z= III → als Höchstmaß

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)

Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 4,0 m nicht überschritten wird. Notwendige Fluchttreppen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen (samt ihren Zu- und Abfahrtsbereichen).

1.6 Flächen für Nebenanlagen

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Kinderspielplätze
- Standplätze für Abfallbehälter → siehe auch Ziff. 2.6
- Garten-/Gerätehütten → siehe auch Ziff. 2.2
- Einfriedungen → siehe auch Ziff. 2.4

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

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

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

1.7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

→ siehe hierzu die Anlage 1 „Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ vom 15.12.2023 (Planbar Gütthler, Ludwigsburg), die Anlage 2 „Standortprüfung der vorgesehenen CEF- und populationsstützenden Maßnahmen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse“ vom 08.12.2023 (Planbar Gütthler, Ludwigsburg) sowie die Hinweise unter Ziff. 3.1.1 zum Bebauungsplan.

CEF-Maßnahme 1

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten auch nach dem Entfall der zwei aktuell genutzten Brutstätten des Stars zu sichern, sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sechs neue Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm zu installieren.

Die genauen Standorte/Hangplätze der neu zu installierenden Nisthilfen sind der Tabelle 1 und Abbildung 2 sowie der Karte Nr. 1 der o.g. Anlage 2 zum Bebauungsplan zu entnehmen.

CEF-Maßnahme 2

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten zu gewährleisten ist eine, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits vorhandene, Vogelnisthilfe zu erhalten. Fünf weitere, bereits ebenfalls vorhandene Vogelnisthilfen, sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzuhängen. Die genauen Standorte/Hangplätze der zu erhaltenden und umzuhängenden Nisthilfe(n) sind der Tabelle 1 und Abbildung 2 sowie der Karte Nr. 1 der o.g. Anlage 2 zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Sollten die vorhandenen Nisthilfen beschädigt sein, sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

1.7.2 **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

→ siehe hierzu die Anlage 1 „Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ vom 15.12.2023 (Planbar Güthler, Ludwigsburg) zum Bebauungsplan.

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

- Die Eingriffe in Gehölzbestände, Nisthilfen und Bestandsgebäude müssen zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.
Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. Habitatbäume sowie Nisthilfen und Bestandsgebäude unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Eingriffe in die Habitatbäume und den Gebäudebestand müssen im Zeitraum vom 15. November bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. In diesem Zeitraum befinden sich Fledermäuse in ihrem Winterquartier, als welches die vorhandenen Strukturen nicht genutzt werden können, da diese Quartiere nicht frostsicher sind.

Alternative: Ist eine Einhaltung der zuvor genannten Bedingungen nicht möglich, so sind die potenziellen Quartiere und Strukturen unmittelbar vor durchzuführenden Eingriffen durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel zu untersuchen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wird durch qualifiziertes Fachpersonal sichergestellt, dass ruhende Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel nicht verletzt oder getötet werden. Sollten Tiere bei den Untersuchungen angetroffen werden, so wird die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Bei geplanten Rodungen z. B. zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit ist zunächst zu überprüfen, ob sich diese auch anderweitig herstellen lässt, z. B. über eine Verkleinerung der Krone (naturgemäße, mechanisch fundierte Baumpflege).
- Ökologische Baubegleitung bei Baumfällungs- und Schnittmaßnahmen.
Ein Fachmann kann bei unerwartet zu Tage tretenden Höhlen (z. B. im Kronenbereich oder von außen nicht sichtbaren Stammhöhlen) auf ein Eremitenvorkommen hin untersuchen und Erforderliches veranlassen.
- Ausweisung anderer potenzieller, nicht besetzter Habitatbäume, die langfristig erhalten und gezielt gepflegt werden.
- Entwicklung neuer Habitatbäume durch freistellen bislang zu stark verschatteter, aber ansonsten geeigneter Bäume.
- Gehölze dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten für die Gilde der Frei-, Gebäude- und Höhlenbrüter sowie die Tierart Zwergfledermaus und die Tiergruppe xylobionte Käfer müssen entfallende Gehölze durch Nachpflanzungen von Bäumen im Verhältnis 1:1 ersetzt werden.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen außerhalb des Geltungsbereichs für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.

Anlagebedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

1.7.2 Oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainfugenpflaster, wassergebundener Decke, Rasengittersteine u.ä.) zu versehen (→ siehe auch Ziff. 2.5). 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.

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

1.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Zur Begrünung gehört neben einer Rasenansaat auch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

2. Je angefangenen 150 m² nicht über- und unterbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm oder ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

3. Die Verpflichtung nach (2.) kann ausnahmsweise durch die Pflanzung einer Hecke oder einer Strauchgruppe aus heimischen Sträuchern auf mindestens 10 m² erfüllt werden.

Hinweis:

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

Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 3.8) empfohlen.

1.8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0-15° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese ist mindestens als extensive Dachbegrünung aus Stauden, Rasenflächen sowie Moos- und Sedumarten - mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 20 cm und mit einer Wasserhaltekapazität von mindestens 25 l/m² - anzulegen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 3.8) empfohlen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

1.8.3 Begrünung 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 mindestens 60 cm betragen. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 3.8) empfohlen.

1.9 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung (Pfb) – Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl und Gehölzart) zu ersetzen (es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 3.8) empfohlen).

2. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässige Dachform: Flachdach (FD)

Die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen sind zu begrünen (→ siehe Ziff. 1.8.2). 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 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Pro Wohneinheit im Erdgeschoß ist eine Garten- bzw. Gerätehütte zulässig. Diese ist inklusive Überdachung bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Sie sind im Bereich der Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen hin durch eine Hecke vollständig einzugrünen.

Pro Wohneinheit im Erdgeschoß ist eine Pergola bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

2.3 Begrünung/Gestaltung der offenen Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

(2) Bei der Herstellung von oberirdischen Stellplatzanlagen ist je 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Der Standort soll so gewählt werden, dass die Stellplätze von dem Baum beschattet werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch die notwendigen Bäume zu gliedern.

Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung (siehe Ziff. 3.8) empfohlen.

2.4 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Entlang öffentlicher 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 durchwach-

sen 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 Einfriedung und öffentlicher 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 in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

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

7. Einfriedungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.

8. Die 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.

9. 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.

2.5 Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 LBO)

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

2.6 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

2.7 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.

3. Hinweise

3.1 Artenschutz

3.1.1 Folgende Anforderungen müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllen:

- Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zugutekommen, z.B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
- Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.

3.1.2 Hinweise und Empfehlungen:

- Bei Nachpflanzungen sollten Vogel Nährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.
- Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlen-brütender Vogelarten durch künstliche Nisthilfen ersetzt werden. Da nach aktuellem Stand der Planung alle Habitatbäume entfernt werden, sollten im räumlichen Zusammenhang insgesamt sechs Starenhöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm, eine Vogelnisthilfe mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm sowie eine Vogelnisthilfe mit einem Fluglochdurchmesser von 26 mm aufgehängt werden.
- Durch die Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren kann Kumulationswirkungen vorgebeugt werden. Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sind daher entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Strukturen an den Habitatbäumen sowie dem Bestandsgebäude durch künstliche Fledermausquartiere zu ersetzen.
 - Es wurden zwei Baumhöhlen und eine Baumspalte festgestellt. Demzufolge sollten im räumlichen Zusammenhang insgesamt drei künstliche Fledermausquartiere (drei Fledermaushöhlen) aufgehängt werden.
 - Für das entfallende Gebäude sollten im räumlichen Zusammenhang drei künstliche Fledermausquartiere aufgehängt werden.
- Es sollten ausschließlich Insekten schonende Leuchtmittel verwendet werden.

- Es sollte ausschließlich auf eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Gebäuden oder anderen Objekten geachtet werden. Ziel sollte zudem die Bündelung des Lichtes auf zu beleuchtende Objekte sein.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. Es besteht die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart, Referat 86) muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Bauherren finanziert werden.

3.5 Regelungen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Siehe hierzu auch die Anlage 5 zum Bebauungsplan (Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben).

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.

3.6 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.

3.7 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 mind. 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 10 %.

3.8 Vorschlagsliste zur Pflanzverwendung

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

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
heimische Obstbäume in Sorten	

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

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare*
Echte Hunds-Rose	Rosa canina

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana*
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus*
Liguster	Ligustrum
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Bartblume	Caryopteris clandonensis
Hartriegel	Cornus mas
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Hundrose**	Rosa canina**

*) nicht auf Kinderspielplätzen

***) Rosen, ausschließlich ungefüllte Blüten

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

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten

Stauden und Gräser

geeignet zur	Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
Bepflanzung des	Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Baumumfeldes:	Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
	Storchschnabel	Geranium endressii
	Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
	Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
	Taglilien	Hemerocallis in Sorten
	Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
	Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
	Katzenminze	Nepeta x faassenii
	Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
	Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
	Frauenmantel	Alchemilla mollis
	Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
	Rutenhirse	Panicum virgatum
	Riesensegge	Carex pendula

Dachbegrünung:

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
Kräuter:	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens,
	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 mit örtlichen Bauvorschriften:

Fachbereich Planen und Bauen – Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, 08.04.2024

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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

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:

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 29.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 08.05.2024
Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2024	am 16.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 08.05.2024
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 08.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 16.05.2024 bis 17.06.2024
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 14.05.2024
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