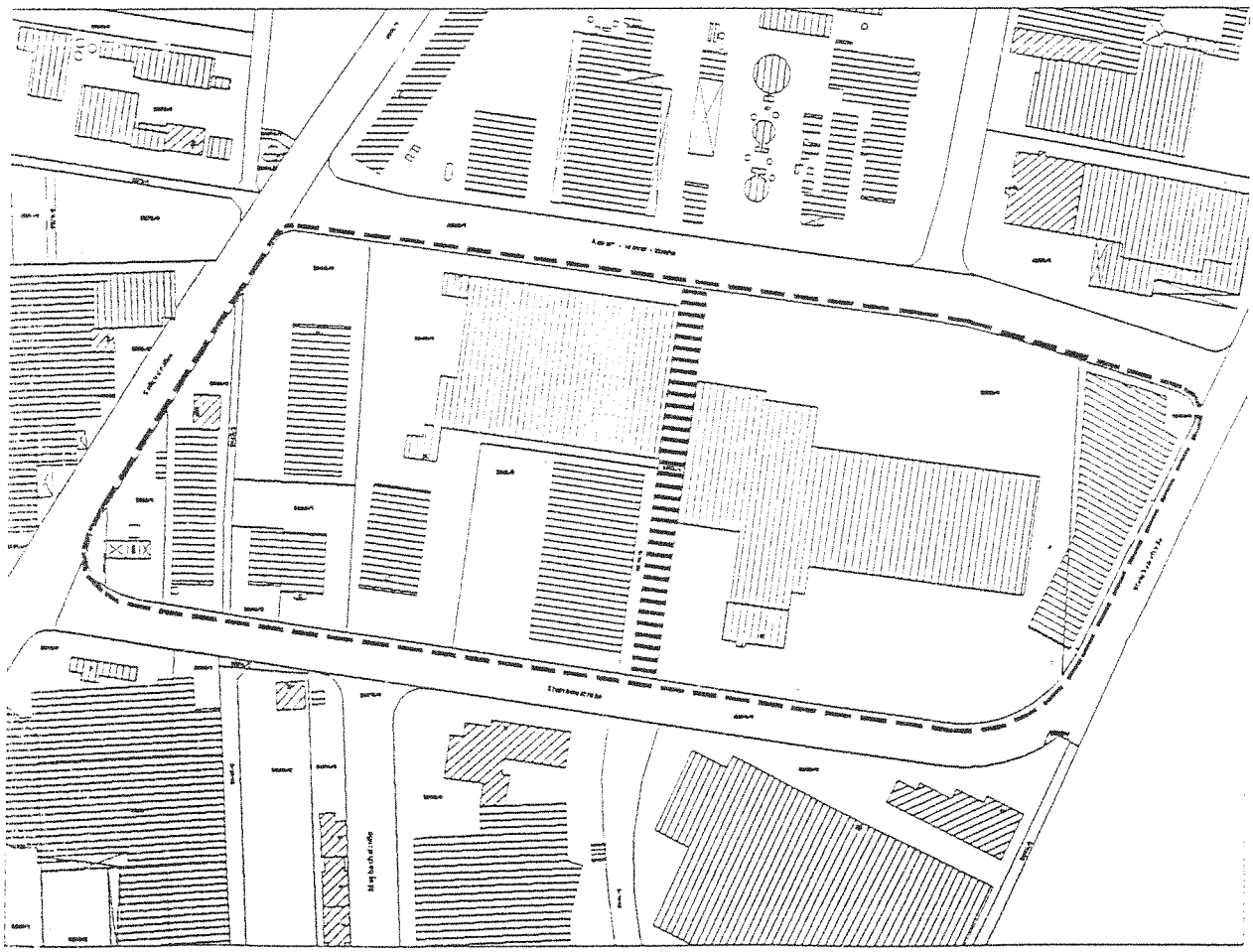
STADT
KORNWESTHEIM STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord zwischen Solitudeallee, Robert-Mayer-Straße und Steinbeisstraße - Änderung“

Stand. 23.01.2002

Planbereich 10 - 493
Textfestsetzungen



Kartenausschnitt

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord zwischen Solitudeallee, Robert-Mayer-Straße und Steinbeisstraße - Änderung“

TEXTFESTSETZUNG

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

1.1 Bauliche Nutzung
(§9 Abs.1 BauGB)

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nach §8 BauNVO i. V. mit §1 Abs.4, Abs.5 und Abs.6 BauNVO sind gem. §1 Abs.5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment (s. Punkt 5.17)
- Speditions- und Speditionslagerbetriebe
- Freilagerflächen über 200 qm
- Abwrackbetriebe und Autolagerplätze
- Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO sind max. 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter gemäß §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässig. Die Wohneinheiten müssen im Betriebsgebäude integriert und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sein.

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

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß §19 BauNVO
GFZ = Geschoßflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß §20 BauNVO

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

Die Höhe der baulichen Anlage ist entsprechend dem Planeinschrieb als max. Gebäudehöhe (GH max.) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) einzuhalten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit max. 0,5m über angrenzender Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte, einzuhalten.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§23 BauNVO)

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

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

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

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

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

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Anschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeveränderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, wenn kein Gehweg und kein Sicherheitsstreifen vorhanden ist, in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Bei Wendeplatten ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 1,0m einzuhalten.
Für jedes Einzelgrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt vorzusehen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Flächen für das Parken von PKW (öffentliche Parkplätze, private Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster o.ä. zu befestigen. Die nötigen Zufahrten sowie die Stellplätze für LKW sind zu versiegeln. Als Ausgleich hierfür sind Speicherungsschichten für Oberflächenwasser anzulegen, damit das Ableiten von Oberflächenwasser spitzenfrei erfolgen kann.
Tiefgaragen sind zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6m betragen.
Dachflächen sind zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Bei der Konzeption von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Anlagen verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken (s. unter 2.3).

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

1.8.1 Für die mit Pflanzgebot pfg1 („Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen und sonstigen Bepflanzungen") ausgewiesenen Flächen ist folgende Bepflanzung vorgeschrieben:
Es sind im Pflanzstreifen Bäume und Baumgruppen als Hochstämme (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.15) im Abstand von max. 10m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Zwischenraum zwischen den Bäumen ist mit dicht wachsenden Sträuchern (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.15) zu bepflanzen. Nicht zulässig sind Nadelgehölze und standortfremde, nicht heimische Laubgehölze.
Die Pflanzflächen für Bäume sind offen anzulegen, pro Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 10 qm vorzusehen. Die Pflanzbeete sind durch geeignete Maßnah-

men gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
Bei der Pflanzenauswahl ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Kreuzungen, Einmündungen, Zu- und/oder Ausfahrten) auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

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

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße ein.
Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es im Bereich zwischen Hausgrund und angrenzender Erschließungsfläche auf die Höhe der angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen aufzufüllen.

1.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind nachzuweisen.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§74 LBO)

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

Zulässig sind Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und Sheddächer (SHD) mit einer Dachneigung bis max.15°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen.

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

Solaranlagen sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.
Großflächige, unstrukturierte, fensterlose Wände sind zu mindestens 30 % dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen, wobei an Südfassaden laubabwerfende und an Nordfassaden immergrüne Arten verwendet werden können (s. Vorschlagliste unter Punkt 5.16).

2.3 Werbeanlagen
(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Sie sind so an der Fassade anzubringen, dass Traufe und Attika nicht überschritten werden. Werbeanlagen auf dem Gebäude sind unzulässig. Als Leuchtmittel dürfen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

2.4 Einfriedigungen
(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Hecken oder Metallzäune in Verbindung mit Hecken als Einfriedigungen zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 2,0m auf die angrenzende Fläche bezogen. Zu öffentlichen Flächen bestehen für Hecken keine Höhenbeschränkungen.

2.5 Freiflächengestaltung
(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Hofflächen der bebaubaren Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.
Die unbebauten Hofflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen benutzt werden.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,7m gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,0m sind genehmigungspflichtig.

2.7 Garagen und Stellplätze
(§74 Abs.2 Nr.3 LBO)

Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachenden Bedarf zulässig.

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

Keine

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Der vom Regierungspräsidium Nordwürttemberg mit Erlaß vom 10. November 1967 Nr. I 5 Ho-2210-10 Kornwestheim (10-332) genehmigte Bebauungsplan „Im Gebiet zwischen Solitudeallee, Robert-Mayer-Straße und der Steinbeisstraße“ wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Der vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 27. Februar 1987 Nr. 13-251-2210-10 / Kornwestheim (10-434) genehmigte Bebauungsplan „Im Gebiet zwischen Solitudeallee, Robert-Mayer-Straße und Steinbeisstraße“ wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. Hinweise

5.1 Gestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan sowie ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

5.2 LKW- Stellplätze

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

5.3 Altlasten

Bedingt durch die industrielle Vornutzung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit dem Fund von Altlasten zu rechnen. Vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind deshalb in Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim und dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen.

5.5 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. §37 Abs.4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit des Gebäudes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.6 Bodenschutz

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

5.7 Baugrund

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sowie das Landratsamt Ludwigsburg, Gesundheitsamt, sofort zu verständigen.
Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden, mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken (§4 Abs.1 BodSchG) sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

5.8 Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg). Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

5.9 Oberboden (Mutterboden)

Nach §202 BauGB ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30cm) im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern.

5.10 Unterboden

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).

5.11 Kulturfähiger Boden

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10 der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg, zu verfahren.

5.12 Durchmischung von Boden

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

5.13 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

5.14 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort sind notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung <4N/cm^2) auszuführen.

5.15 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Artenliste Bäume:

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mittel-, Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obsthochstämme

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
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.16 Vorschlagliste zur Fassadenbegrünung

Nord:	Efeu	Hedera helix	
	Schlingknöterich	Polygonum aubertii	(benötigt Rankhilfe)
Süd:	Baumwürger	Celastrus orbiculatus	(benötigt Rankhilfe)
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspitata	
Ost, West:	Geißblatt	Lonicera x heckrottii	(benötigt Rankhilfe)
	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	(benötigt Rankhilfe)
	Waldreben, Hyb	Clematis in Sorten	(benötigt Rankhilfe)
	Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium	

5.17 Zentrenrelevante Sortimente

Als zentrenrelevant gemäß Punkt 1.1.1 gelten folgende Sortimente:

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

(„Ulmer Liste")

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den 23. 1. 2002

- Stadtplanungsamt Kornwestheim -

.....

Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).
Die Baunnutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl.I S. 132.
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs.1 BauGB am 22.05.2001
Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht am 01.06.2001
Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB bekanntgemacht am 01.06.2001
Darlegung und Erörterung der Planung vom 18.04.2001 bis 02.05.2001
Entwurfsbeschluss vom 11.10.2001 ausgelegt gemäß §3 Abs.2 Satz 1 BauGB vom 17.12.2001 bis 17.01.2002

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 7.2.2002
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.2.2002
In Kraft Treten am 13.2.2002

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 11.2.2002

.....
Dr. Rommelfanger
Oberbürgermeister