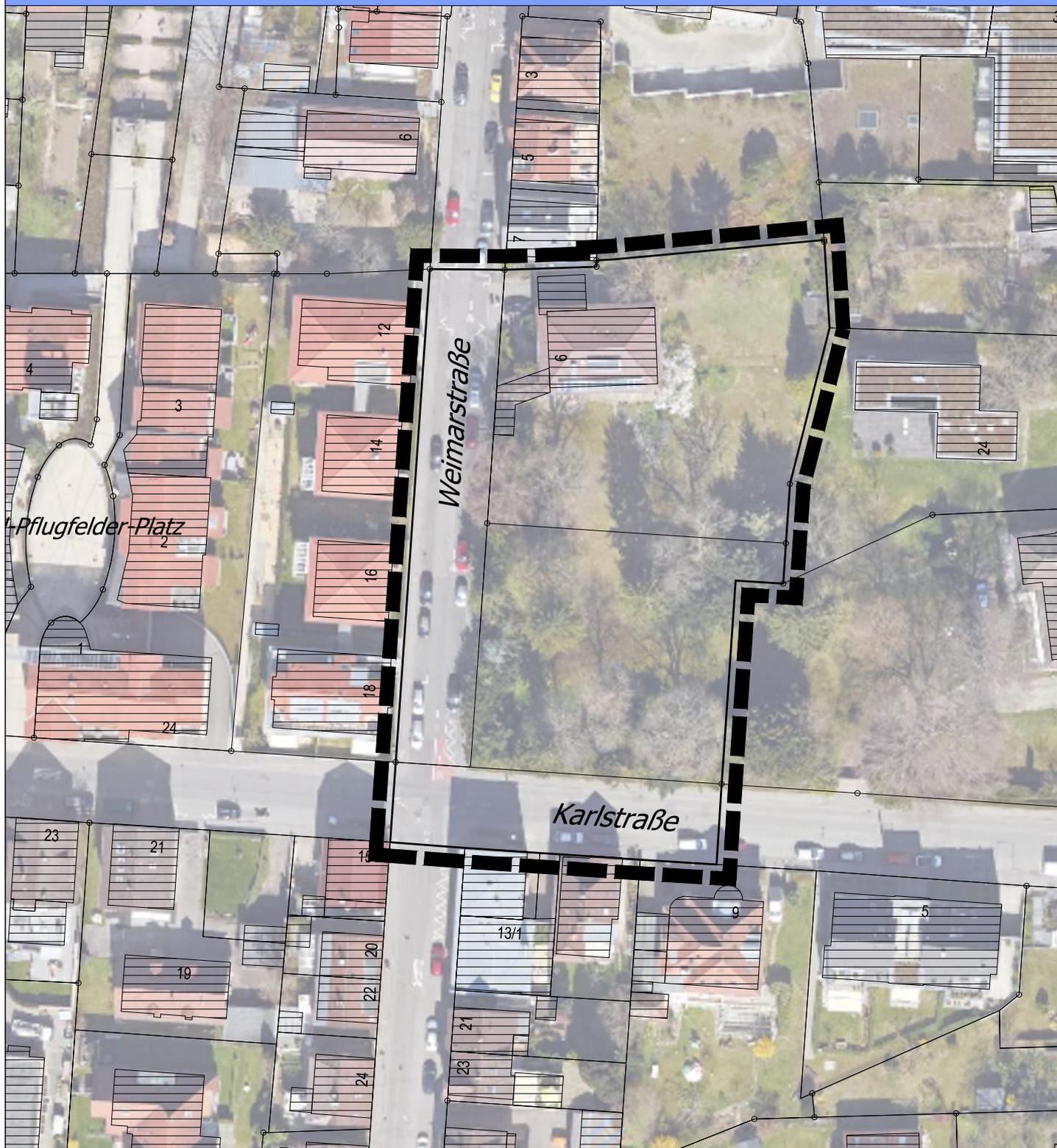


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvoschriften

"Im Bereich nördlich der Karlstraße und östlich der Weimarstraße"

Planbereich 01



Begründung - Entwurf

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Im Bereich nördlich der Karlstraße und östlich der Weimarstraße“

Begründung - Entwurf

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Kornwestheim verfolgt seit vielen Jahren das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im unbebauten Außenbereich soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) erfolgen.

Auch die größtenteils unbebauten privaten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 79 und 79/1 (im Bereich nördlich der Karlstraße und östlich der Weimarstraße) eignen sich aus Sicht der Stadt Kornwestheim auf Grund ihrer innerstädtischen Lage und der nach wie vor großen Wohnraumnachfrage grundsätzlich für eine moderate städtebauliche Nachverdichtung.

Die von Seiten der Grundstückseigentümer präsentierten Pläne waren bereits mehrfach Gegenstand gemeinderätlicher Beratungen und Diskussionen. Bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung der Flächen im Nahbereich der zentralen Innenstadt war stets klar, dass ein solches Vorhaben auch mit Blick auf etwaige klimatologische Auswirkungen untersucht werden muss. Entsprechend wurde das Büro GEO-NET, Hannover, das auch das gesamtstädtische Klimaanpassungskonzept für Kornwestheim erstellt hat, beauftragt, eine klimatologische Detailuntersuchung durchzuführen. Diese hat zum Ergebnis, dass der gesamte Untersuchungsbereich einen hohen klimaökologischen Wert besitzt, der sich primär auf das Quartier selbst sowie die unmittelbare Umgebung im Bereich der Weimarstraße auswirkt - jedoch keine übergeordnete Bedeutung für das Stadtklima der Gesamtstadt aufweist.

Eine massive Bebauung/Nachverdichtung des Plangebiets, insbesondere des bisher unbebauten und mit einem hohen Grünflächenanteil ausgestatteten südlichen Bereichs, könnte zu einer lokalen Überwärmung führen (ggf. verbunden mit negativen Effekten auf die Nachbarschaft).

Vor diesem Hintergrund wurde vom Architekturbüro Büxel aus Lich ein mit der Stadt Kornwestheim eng abgestimmtes städtebauliches Konzept entwickelt. Dieses geht von einem vollständigen Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz im nördlichen Plangebiet und einer zukünftigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in privaten Tiefgaragen aus. Die im Ursprungskonzept geplanten drei Baukörper wurden mit dem Ziel, die zukünftige Versiegelung innerhalb des Plangebiets so weit wie möglich zu begrenzen, um einen Baukörper reduziert.

Darüber hinaus wurde die städtebauliche Konzeption dergestalt angepasst, dass sowohl die Abstände zwischen den beiden geplanten Flachdachgebäuden als auch der Abstand des südlichen Baukörpers zur Karlstraße möglichst großgehalten wurden, um den Transport der Kaltluft ins Quartier auch weiterhin ermöglichen zu können.

In Folge dessen und um innerhalb des Plangebiets eine gesicherte städtebauliche Entwicklung ermöglichen zu können, hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Kornwestheim am 29.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich nördlich der Karlstraße und östlich der Weimarstraße“ aufzustellen. Durch diesen sollen, unter Berücksichtigung der klimatologischen und ökologischen Kriterien sowie eines maßstabsgerechten Übergangs zur vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Des Weiteren sollen die bisher noch nicht überplanten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden.

2. Größe und Lage des Plangebiets

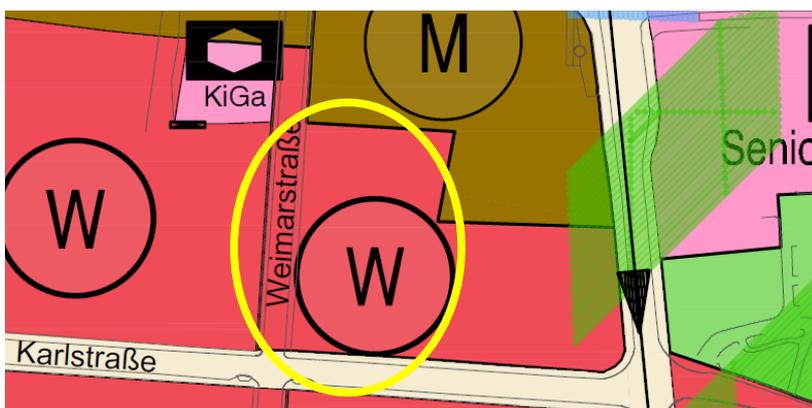
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.660 m² und wird im Norden und Westen von Bestandsgebäuden (entlang der Weimarstraße), im Osten von Bestandsgebäuden (entlang der Stuttgarter Straße) und im Süden von Bestandsgebäuden (entlang der Karlstraße) begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 79 und 79/1 sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 194/2 (Karlstraße) und 3866/2 (Weimarstraße).

3. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Planungen / bestehende

Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen FNP der Stadt Kornwestheim als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan des Verband Region Stuttgart wird der zu überplanende Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ (überwiegend) und als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ (VBG) ausgewiesen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine neuen Siedlungsflächen geschaffen werden, ergeben sich gegenüber den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans keine Veränderungen.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs existiert gegenwärtig noch kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt, der eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzt. Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind nicht geplant und aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind bestehen ebenfalls nicht. Im beschleunigten Verfahren kann auf

- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der Auslegungsbekanntmachung) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

verzichtet werden. Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der "Kornwestheimer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan kann abschließend vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Da im Plangebiet entsprechend der umgebenden Bebauung (bzw. Nutzungen) vorwiegend gewohnt werden soll erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Neben der Hauptnutzung Wohnen sind auf Grund der innerstädtische Lage auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind durch ihre oftmals flächen- und/oder lärmintensiven Beeinträchtigungen mit der bestehenden Struktur im Umfeld des Plangebietes nicht zu vereinbaren. Darüber hinaus soll das knappe Entwicklungspotential für Wohngebietsflächen im Kornwestheimer Innenbereich nicht durch solche Nutzungen in Anspruch genommen werden können.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Einschränkungen hinsichtlich der Ausnahmen gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise leiten sich aus der mit der Stadt Kornwestheim abgestimmten städtebaulichen Konzeption ab und werden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der klimatologischen/ökologischen Kriterien und dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch innerstädtische Verdichtung vor Inanspruchnahme des Außenbereichs getroffen.

Die mögliche Gebäudekubatur wird bestimmt durch einheitliche Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die festgesetzten (maximal) zulässigen Gebäudehöhen (OK) und Vollgeschosse (Z) schaffen darüber hinaus einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen befinden sich, vor dem Hintergrund einer anvisierten moderaten Bebaubarkeit des Plangebiets, mit 0,3 (GRZ) und 0,9 (GFZ) rd. 25% unterhalb der im § 17 der BauNVO definierten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier: Tiefgaragen), kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die innerhalb des Baugebiets notwendigen privaten Stellplätze auch flächensparend unterirdisch

nachgewiesen werden können. In Folge dessen kann eine hohe Aufenthaltsqualität der privaten oberirdischen Freiflächen sichergestellt werden.

Die Planung berücksichtigt somit insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eine Höchstgrenze von drei Vollgeschossen und einem – über ein zusätzliches Baufenster definiertes – Staffelgeschoss beschränkt. Für die Staffelgeschosse bedeutet dies, dass sie gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) max. 3/4 des darunterliegenden Geschosses aufweisen dürfen und gegenüber den Ost-, Süd- und Westfassaden aus städtebaulichen Gründen um mindestens 2,80 m zurückspringen müssen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption (rd. 12 m hohe Gebäude) und den Stadtvillen auf der gegenüber liegenden Seite der Weimarstraße. Sie beziehen sich dabei auf die Gebäudeoberkante (OK) und werden in Metern über N.N. (im neuen System) angegeben. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden differenziert für die einzelnen Gebäude (bzw. die Voll- und Staffelgeschosse) festgesetzt.

Das nördliche Gebäude wird auf eine Höhe von max. 303,00 m ü. N.N. (drittes Vollgeschoss) und 306,00 m ü. N.N. (Staffelgeschoss) begrenzt. Das südliche Gebäude wird auf eine Höhe von max. 305,50 m ü. N.N. (drittes Vollgeschoss) und 308,50 m ü. N.N. (Staffelgeschoss) begrenzt. Die zulässigen Gebäudehöhen erhalten im Vergleich zur städtebaulichen Konzeption jeweils einen geringfügigen Höhenzuschlag von rd. einem halben Meter, um etwaige Anpassungen der Gebäude im Rahmen der Ausführungsplanung ermöglichen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert und leiten sich ebenfalls aus der städtebaulichen Konzeption ab. Die Baufenster werden so festgesetzt, dass eine Anpassung bzw. ein gewisser Spielraum für Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung möglich sind. In Folge dessen kann auch eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 4,0 m nicht überschritten wird. Des Weiteren können brandschutztechnisch notwendige Fluchttreppen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO können mit den festgesetzten Baufenstern sowohl innerhalb des Plangebiets als auch zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet können die notwendigen privaten Stellplätze oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in unterirdischen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Da bei der Errichtung von Neubauten der Bau von Tiefgaragen gegenüber der Anlage von ebenerdigen Stellplätzen begünstigt werden soll, sind Tiefgaragen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die genauen Flächen für Tiefgaragen (samt ihren Zu- und Abfahrtsbereichen) werden im Bebauungsplan jedoch bewusst nicht festgesetzt, da deren Größe und Lage erfahrungsgemäß erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann.

Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind

- Kinderspielplätze,
- Standplätze für Abfallbehälter,
- im Erdgeschoss pro Wohneinheit eine Garten-/Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Höhe von maximal 2,50 m sowie
- Einfriedungen

zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese mit der geplanten Grüngestaltung der Vorgärten und rückwärtigen Bereiche oftmals nicht vereinbar sind.

Verkehrsflächen

Im südlichen und westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da diese Teilabschnitte der Karlstraße und Weimarstraße bisher noch nicht planungsrechtlich gesichert wurden.

Um den schützenswerten Baumbestand im Süden und Westen des Baugebiets sichern zu können soll das WA ausschließlich über bestimmte Bereiche in der Weimarstraße angefahren werden können. Dementsprechend wurden entlang dieser - im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegten - Bestandsbäume „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

6. Vorschriften zum Umweltschutz

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB werden gesetzlich keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Zum bestmöglichen Erhalt des vorhandenen Grünbestandes, zur Sicherung der festgesetzten CEF-Maßnahmen, zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen, zur Drosselung des Niederschlagsabflusses sowie zur Steigerung der Verdunstung beinhaltet der Bebauungsplan jedoch folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- Erhalt bestimmter Bäume (durch Pflanzbindungen)
- Begrünung der nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen (durch Pflanzgebote)
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0-15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Mit der Begrünung flachgeneigter Dächer kann ein positiver Beitrag zur Erhöhung des städtischen Grünflächenanteils erzielt werden bzw. sukzessive eine zweite grüne Infrastruktur im Stadtgebiet entstehen. Gleichzeitig wirken sich begrünte Dächer positiv auf die lufthygienische Situation und die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Die vorgeschriebenen Anforderungen an den Aufbau der Dachbegrünung gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung dieser Gründächer.
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fuß- und Zuwegungen
- Ausschluss von Schotterflächen (mit Ausnahme der Traufstreifen)
- Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen, zu begrünen und so zu erhalten. Die durchwurzelbare Aufbau- bzw. Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen. Mit diesem Mindestaufbau der Vegetationsschicht kann die erforderliche Qualität der Bepflanzung für eine positive Entwicklung der Pflanzen und damit eine sachgerechte Begrünung gewährleistet werden.

Artenschutz

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

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans erfolgen Eingriffe in Gärten mit Rasenflächen, Gehölzbeständen und Bestandsgebäuden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Realisierung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und xylobionter Käferarten verbunden ist, erfolgten zwischen April und August 2022 sowie im November 2023 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 15 Vogelarten. Davon wurden neun als Brutvögel eingestuft, drei weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter und Höhlenbäume für Höhlenbrüter.

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurde die Zwergfledermaus als einzige Fledermausart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Quartiermöglichkeiten in Habitatbäumen und an im Geltungsbereich befindlichen Bestandsgebäude, Nachweise einer diesjährigen Nutzung konnten jedoch nicht erbracht werden. Die Gärten und Gehölze innerhalb des Untersuchungsgebiets stellen jedoch ein nicht unerhebliches Jagdgebiet und Nahrungshabitat für die Art dar.

Im Rahmen der Erfassung von Habitaten an Gehölzen konnten zwei Habitatbäume mit Eignung für xylobionte Käferarten festgestellt werden. Die faunistische Untersuchung der potenziell geeigneten Brutbäume Ende November 2023 erbrachte jedoch keinen Nachweis einer aktuellen oder vergangenen Besiedlung der Bäume durch mulmhöhlenbewohnende Käfer. Somit kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten der Tiergruppe xylobionte Käfer ausgeschlossen werden. Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei- und höhlenbrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzel- und Männchenquartiere von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt.

Da die in den Anlagen 1 und 2 zum Bebauungsplan dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) planungsrechtlich gesichert wurden, ist die Realisierung des Bebauungsplans „Im Bereich nördlich der Karlstraße und östlich der Weimarstraße“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen einer Standortprüfung Gehölze auf ihre Eignung als Hangplätze für Vogelnisthilfen und Fledermaushöhlen geprüft (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan). Die potenziellen Hangplätze weisen eine entsprechende Eignung für die jeweilige Tiergruppe auf und befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und somit in unmittelbarer Nähe und im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Eingriffsbereichen. Die als populationsstützende Maßnahme für die Tiergruppe Vögel empfohlene Aufhängung weiterer Nisthilfen sollte im räumlich-funktionalen Zusammenhang außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, da ansonsten das Nahrungsangebot innerhalb des Geltungsbereichs und dessen unmittelbarer Umgebung als zu gering und die innerartliche Konkurrenz als zu hoch eingeschätzt wird.

Klimaschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, im Juni 2020 eine „Einschätzung der Auswirkungen auf die klimatische Situation samt Planungsempfehlungen“ erarbeitet (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan). Bestimmte Planungsempfehlungen wurden nach erfolgter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden (z.B. Baukörperstellung, möglichst geringe Flächenversiegelung, Dachbegrünung, größtmöglicher Baumerhalt etc.).

7. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), die gemäß § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen werden, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Darüber hinaus kann mit bestimmten Maßnahmen der Grünflächenanteil auf den privaten Grundstücken erhöht und einer Zunahme des Versiegelungsgrades entgegenwirkt werden.

7.1. Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig (siehe hierzu auch Ziff. 6). Diese sind zu begrünen. Aufgeständerte Anlagen zur solaren Energiegewinnung (z.B. Solarpaneele mit einer Unterkonstruktion auf der Dachfläche) und sonstige technische Aufbauten müssen aus gestalterischen Gründen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der ihrer gesamten Konstruktionshöhe entspricht.

7.2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Steigerung der Freiraumqualität ist pro Wohneinheit im Erdgeschoss nur eine Garten- bzw. Gerätehütte (sofern es sich um ein Gebäude gemäß § 2 LBO handelt) zulässig. Diese ist inklusive Überdachung bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Mit solch einem ortsbildtypischen (und marktgängigen Volumen) können zusätzlich zu Gartengeräten- und Möbeln beispielsweise auch Fahrräder untergebracht werden. Darüber hinaus wird diese Größe in Kornwestheim auch regelmäßig bei der Beurteilung baurechtlicher Befreiungsanträge zu Grunde gelegt. Garten- oder Gerätehütten 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.

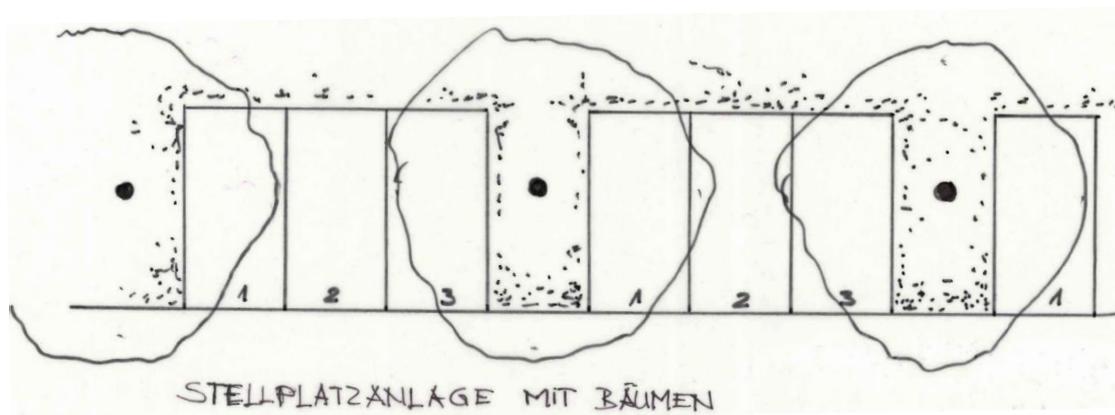
Hinweis:

Eine Pergola ist eine Konstruktion aus Stützsäulen mit Balken oder Sparren. Die Konstruktion ist nach allen Seiten und nach oben hin offen. Eine Pergola hat kein festes Dach. Sie dient vor allem der Verschattung und kann von Pflanzen berankt werden.

7.3. Begrünung/Gestaltung der offenen Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Pflastersystemen und einem Grünanteil von mindestens 30% zu befestigen. Bei der Herstellung von 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 (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



Mit dieser Regelung soll eine zusätzliche Versiegelung minimiert und eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung ermöglicht werden. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. zur Verhinderung des Eindringens wassergefährdender Stoffe oder der Barrierefreiheit) können auch andere Materialien verwendet werden.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze dienen zusätzlich der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung und fördern somit die Aufenthaltsqualität.

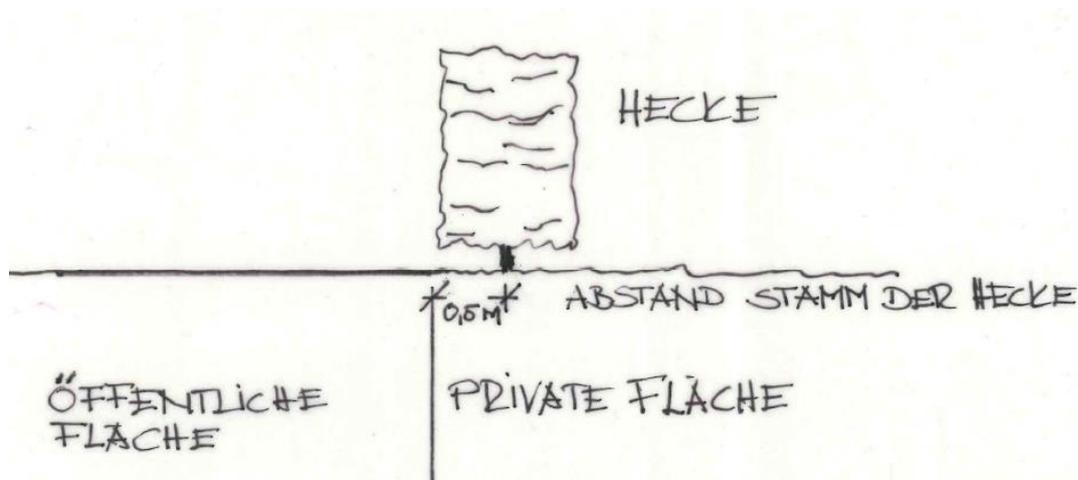
Die vorgeschriebene Neupflanzung von einem Baum für 3 Stellplätze stellt sicher, dass ausreichend Volumen für die zukünftige Entwicklung der Baumkronen vorhanden ist. Mit der Begrünung durch Bäume kann die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert werden. Neben der gestalterischen Aufwertung des Plangebiets/Stadtbildes kann durch diese Maßnahme zusätzlich ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas in den Sommermonaten sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet werden.

Da Flächen für Stellplätze als überbaute Grundstücksflächen zu werten sind, können die Bäume, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Stellplätzen zu pflanzen sind, nicht im Rahmen der Pflanzgebote dieses Bebauungsplans (Baumpflanzungen) angerechnet werden.

7.4. Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

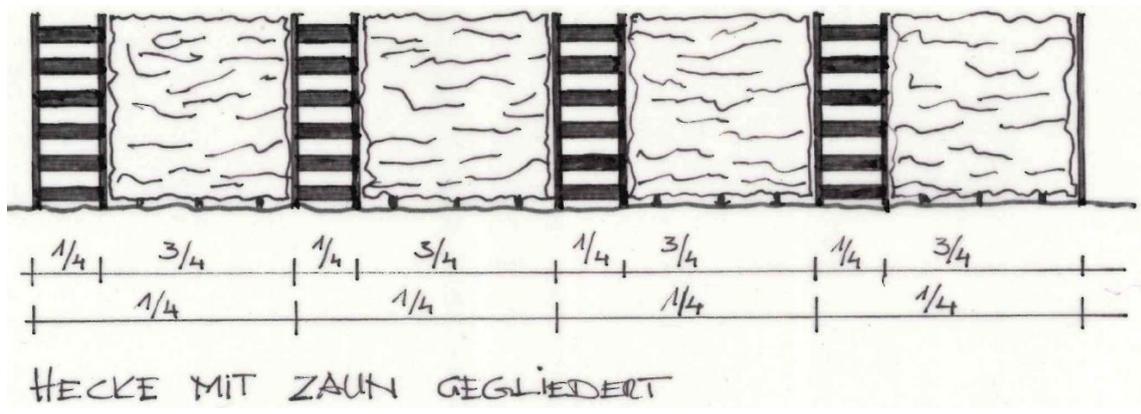
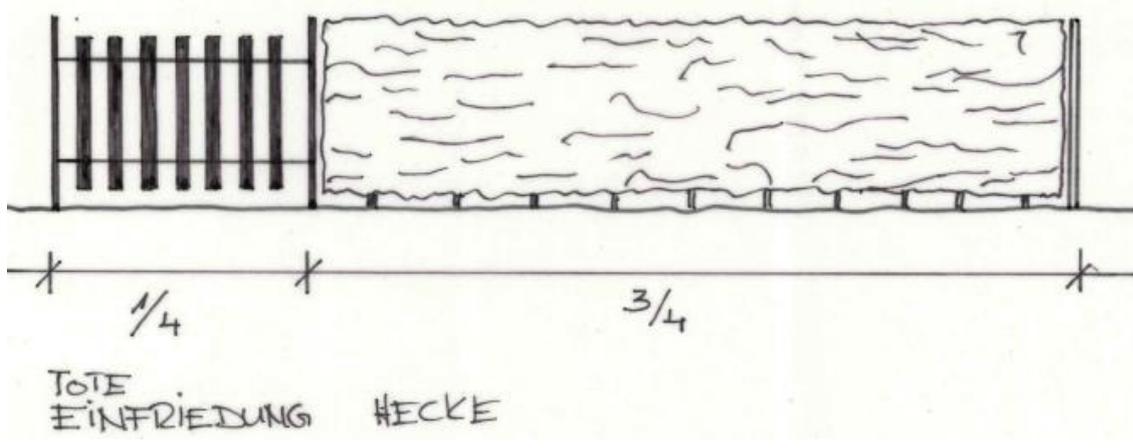
Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen sind stadtbildprägend und dürfen deshalb das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Im Kornwestheimer Straßenbild zeigt sich, dass das Ortsbild durch zu hohe oder geschlossene (blickdichte) Einfriedungen negativ beeinflusst werden kann. Vor diesem Hintergrund soll durch bestimmte Regelungen eine gewisse Einheitlichkeit erzielt werden und der Straßenraum und somit auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden. Entlang öffentlicher Flächen sind Hecken und Sträucher (lebende Einfriedungen) zulässig und erwünscht.

Diese müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte einhalten (→ siehe folgende exemplarische Darstellung). Damit kann eine ausreichende Entwicklung der Hecken und Sträucher gewährleistet werden.

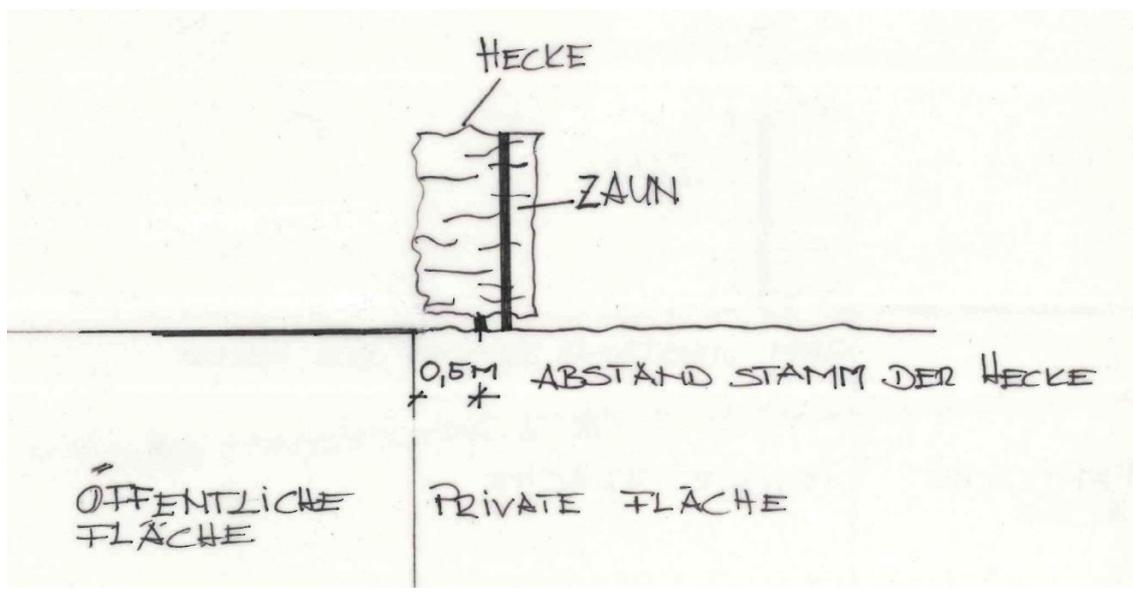


Lebende Einfriedungen sind grundsätzlich von Höhenbegrenzungen ausgenommen, da sie insbesondere im Übergang zur offenen Landschaft eine oftmals hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt darstellen.

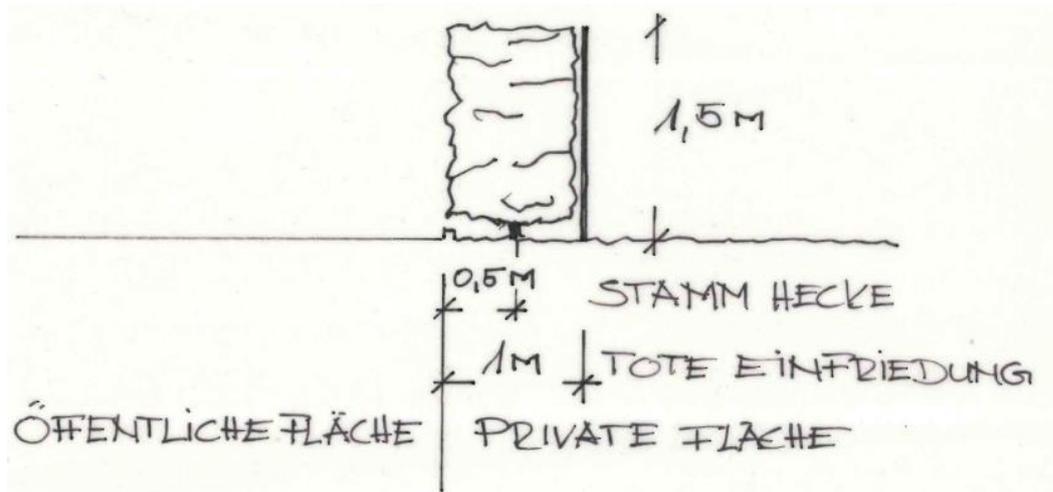
Tote, offene Einfriedungen wie z.B. Holzzäune und Metallzäune (Maschendraht, Stabmattenzäune etc.) sind nur zulässig, sofern sie auf mindestens drei Viertel ihrer Länge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Hecke durchwachsen sind (→ siehe folgende exemplarische Darstellungen).



Die maximale Höhe toter Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,5 m. 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 (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).

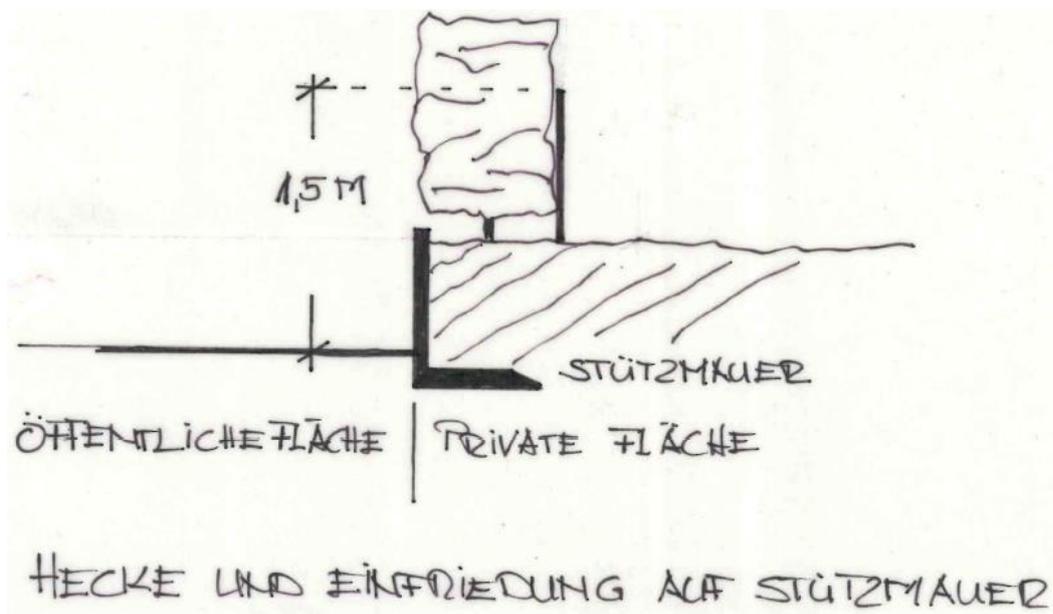


Tote, geschlossene Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind und eine durchgängige Hecke zwischen der toten (geschlossenen) Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche gepflanzt wird. Damit kann eine ausreichende Entwicklung der Hecke gewährleistet werden, da sie nicht durch blickdichte tote Einfriedungen wachsen kann. Dabei müssen die Hecken einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte haben. Die maximale Höhe toter Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,5 m (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).

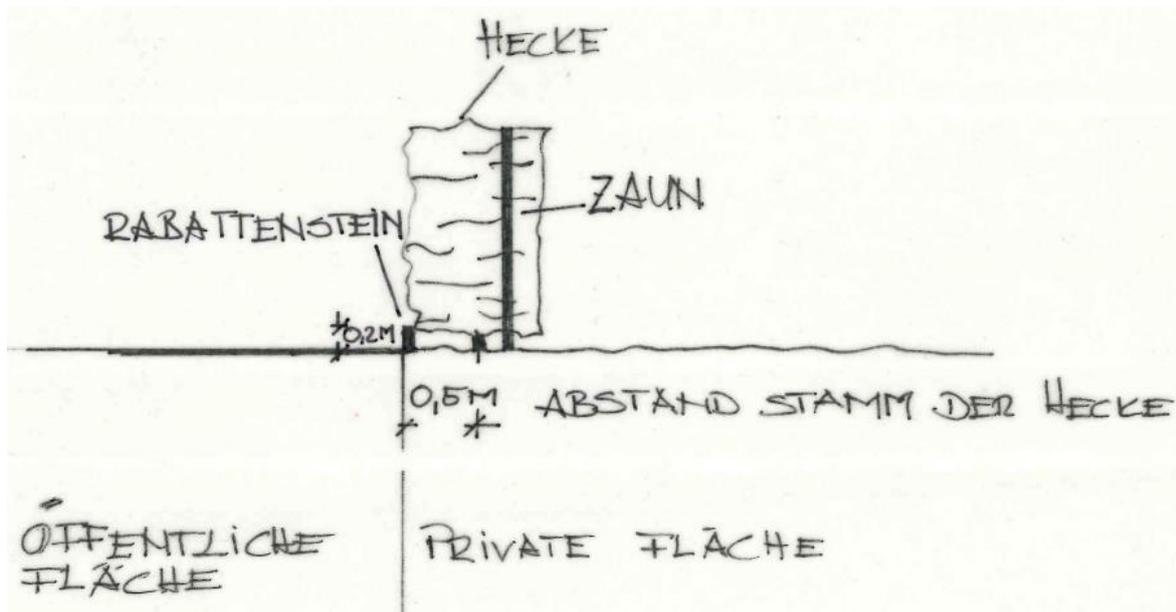


Stützmauern werden auf die Höhe der toten Einfriedung angerechnet.

Abweichende Ausführungen bzgl. der Lage und zulässigen Gesamthöhe toter Einfriedungen können in begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei bauordnungsrechtlich erforderlichen Absturzsicherungen gemäß LBO) zugelassen werden (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



Rabattensteine, Aufkantungen oder Ähnliches sind in Kornwestheim ortsbildtypisch und deshalb entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



7.5. Abschirmung beweglicher Abfallbehälter

Plätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Diese Maßnahme sichert eine ansprechende Gestaltung der Grundstücke und trägt zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

8. Altlasten

In Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist vollumfänglich mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Es bestehen Anschlüsse an die Leitungen des öffentlichen Gas-, Strom-, Abwasser- und Wasserversorgers (Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim).

10. Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Das Plangebiet wird durch die bereits bestehende Weimarstraße erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der Karlstraße und Weimarstraße (Buslinien 411 bis 415) gegeben.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum und im Eigentum der Stadt Kornwestheim (Verkehrsflächen). Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

12. Kosten der Erschließung

Für die Stadt Kornwestheim fallen keine Erschließungskosten an.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan:	4.660 m²	(100 %)
davon:		
Bauflächen (WA):	3.276 m ²	(70 %)
öffentliche Straßenverkehrsflächen:	1.384 m ²	(30 %)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, 08.04.2024