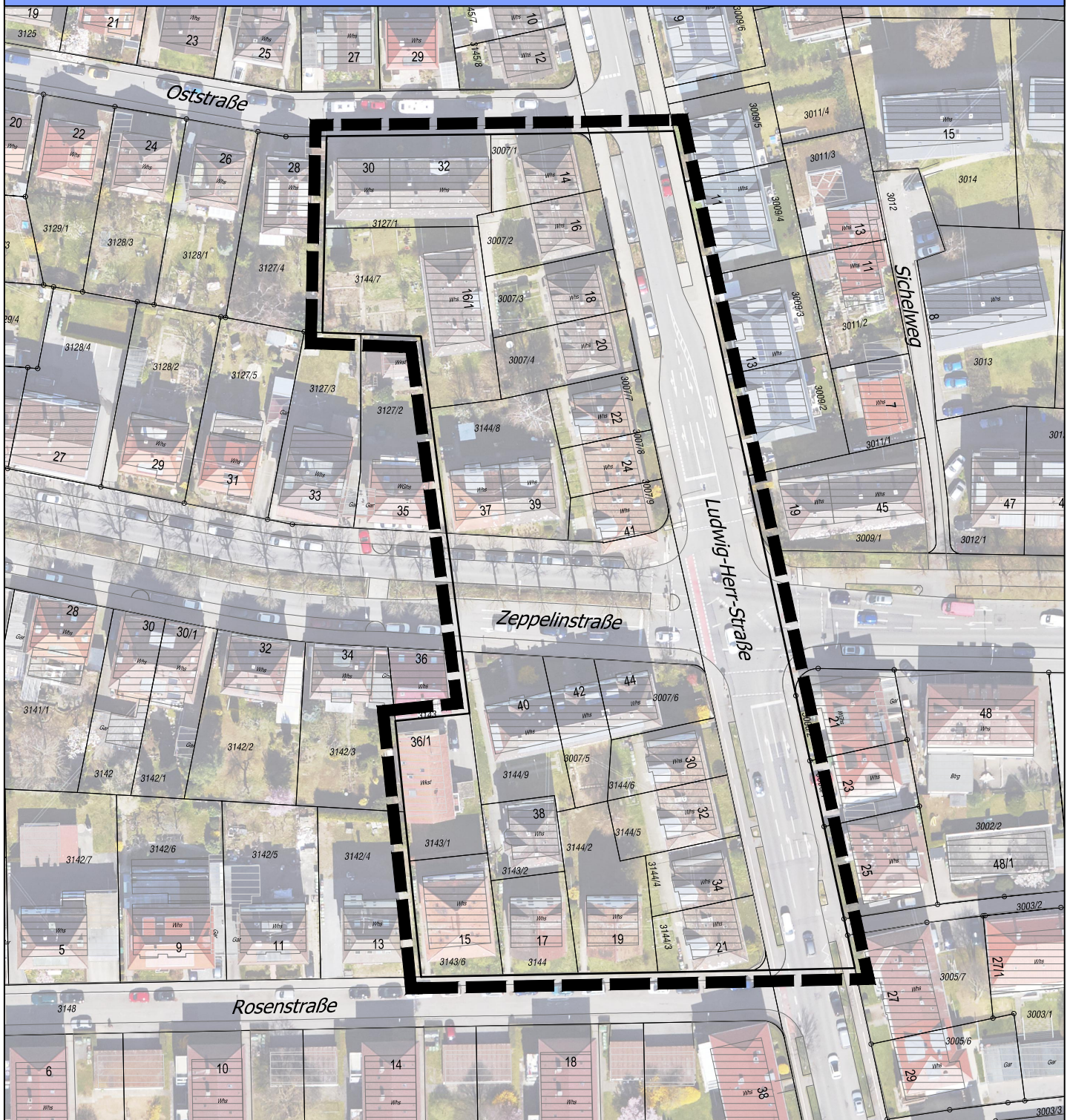


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Im Bereich Ludwig-Herr-Straße
(zwischen der Ost- und Rosenstraße)"

Planbereiche 04/05



Begründung - Entwurf

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Im Bereich Ludwig-Herr-Straße (zwischen der Ost- und Rosenstraße)“

Begründung - Entwurf

1. Erfordernis der Planung

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. - ein wichtiger Partner der Stadt Kornwestheim bei dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum - beabsichtigt, auf ihren ca. 6.468 m² großen Grundstücken im Bereich westlich der Ludwig-Herr-Straße, zwischen der Oststraße und Rosenstraße, eine Neubebauung zu realisieren. Sie ist in diesem Bereich Eigentümer von 14 Gebäuden mit insgesamt 74 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rd. 4.466 m².

Für das o.g. Gebiet hat das Architekturbüro *plan project schmiede GmbH* aus Ludwigsburg ein mit der Stadt Kornwestheim eng abgestimmtes städtebauliches Konzept entwickelt. Dieses geht von einem vollständigen Abbruch der auf den Grundstücken vorhandenen Gebäudesubstanz und einer zukünftigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in privaten Tiefgaragen aus (siehe hierzu auch Ziff. 5).

Auf Grundlage der maßgebenden Bebauungspläne (siehe hierzu auch Ziff. 3) kann das geplante Bauvorhaben nicht genehmigt werden. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 28.05.202 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich Ludwig-Herr-Straße (zwischen der Ost- und Rosenstraße)“ gefasst. Durch den Bebauungsplan sollen, unter Berücksichtigung der ökologischen und klimatischen Kriterien, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die größtenteils noch nicht überplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden.

2. Größe und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,97 ha und wird im Norden von der Oststraße und Ludwig-Herr-Straße, im Osten von Bestandsgebäuden und der Zeppelinstraße, im Süden von der Ludwig-Herr-Straße und der Rosenstraße sowie im Westen von Bestandsgebäuden und der Zeppelinstraße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3007/1, 3007/2, 3007/3, 3007/4, 3007/5, 3007/6, 3007/7, 3007/8, 3007/9, 3127/1, 3143/1, 3143/2, 3143/6, 3144, 3144/2, 3144/3, 3144/4, 3144/5, 3144/6, 3144/7, 3144/8, 3144/9 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2990 (Ludwig-Herr-Straße), 3002 und 3102 (Zeppelinstraße).

3. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Planungen / bestehende

Rechtsverhältnisse

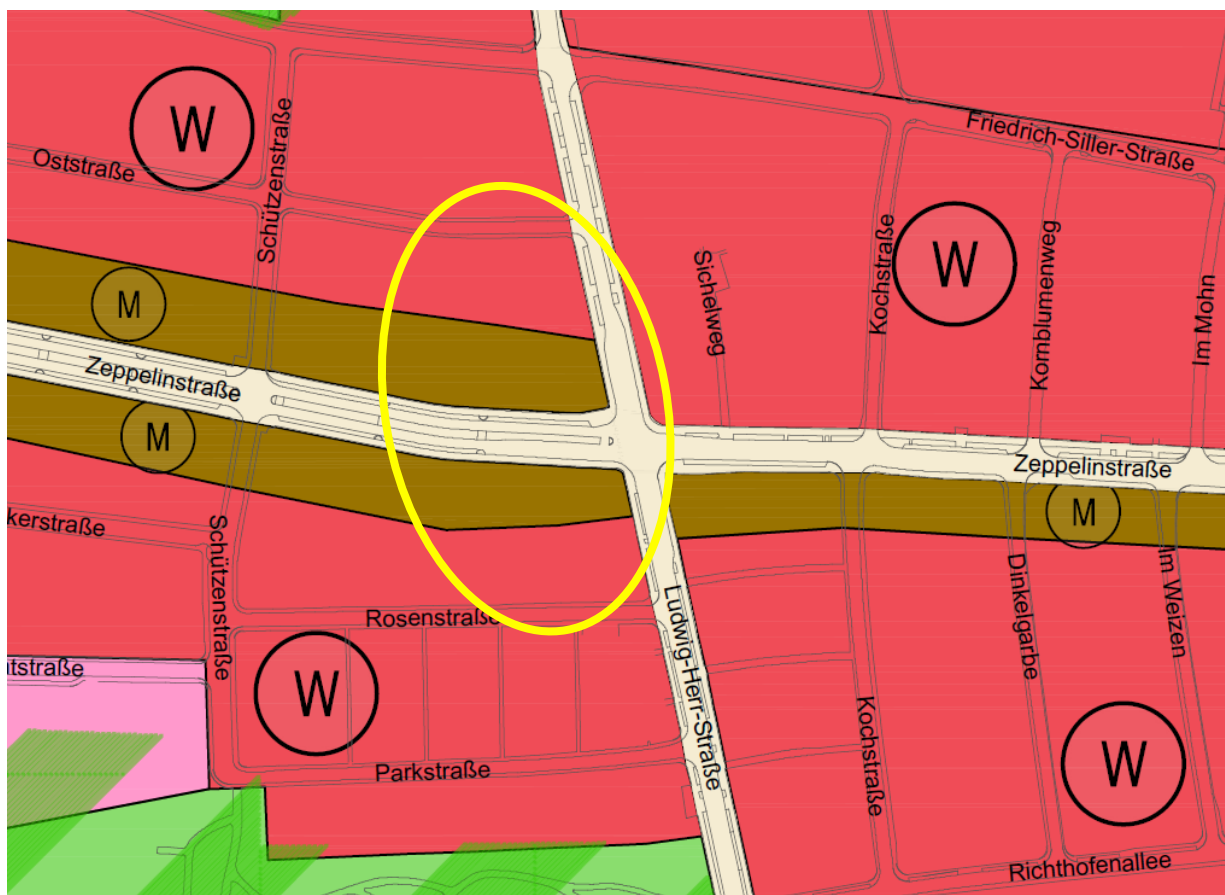
Regionalplan

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart ist 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.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (W) und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der FNP muss daher im Bereich der Zeppelinstraße im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

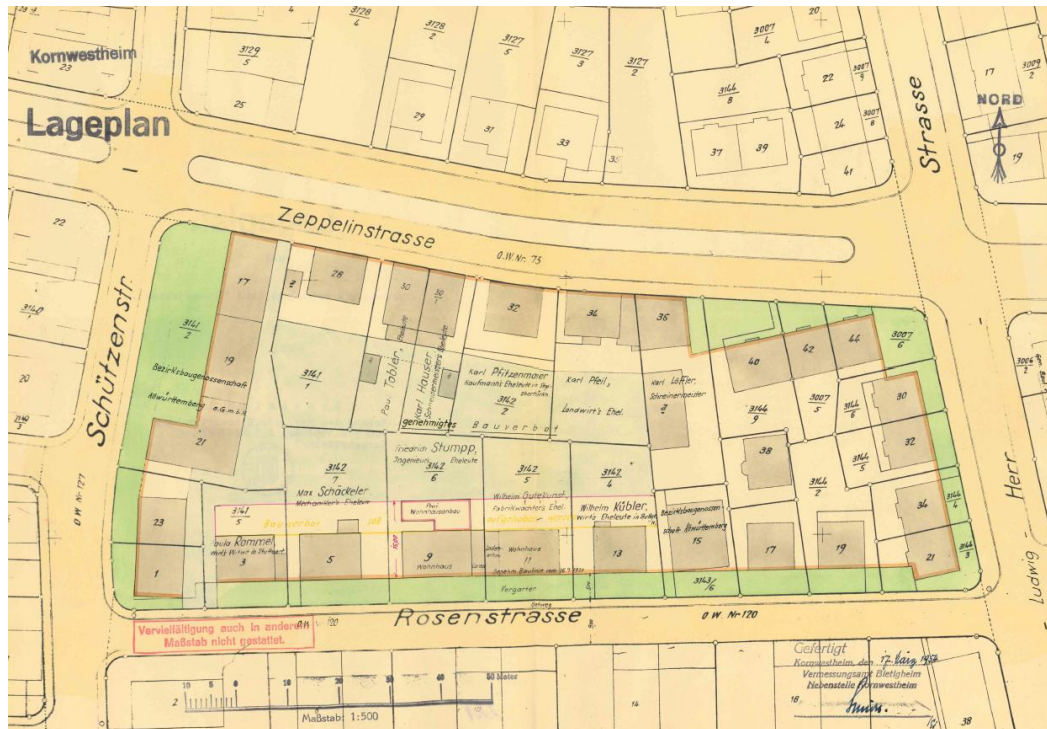


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

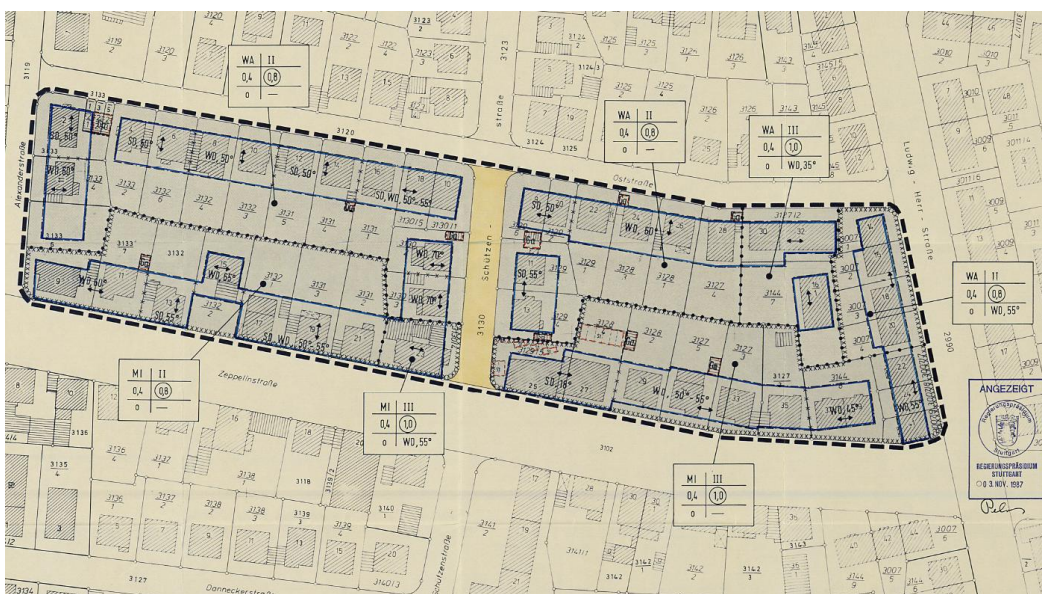
Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften werden nach erlangter Rechtskraft die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und sonstigen Vorschriften der folgenden Baulinien- und Bebauungspläne aufgehoben:

- Baulinienplan „Änderung des Bauverbots Rosenstraße Nordseite“ (B-Plan Nr. 05-221), rechtskräftig seit dem 09.06.1954



- Bebauungsplan „Im Gebiet zwischen der Zeppelinstraße, Alexanderstraße, Oststraße und der Ludwig-Herr-Straße“ (B-Plan Nr. 04-438), rechtskräftig seit dem 21.11.1987



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 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.

Nach dem Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung werden rechtzeitig vorher im Internet und in der Kornwestheimer Zeitung bekannt gemacht.

Nach erfolgter Behandlung und Abwägung der im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen kann der Bebauungsplan abschließend vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Mit der sich daran anschließenden Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der „Kornwestheimer Zeitung“ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

5. Städtebauliche/baugestalterische Konzeption

Geplant sind ausschließlich dreigeschossige Wohngebäude mit besser ausnutzbarem Dachgeschoss (baurechtliches Vollgeschoss). Durch die geplante Kombination aus Walmdach und Flachdach soll ein optimal nutzbares Dachgeschoss entstehen, das zur Straße hin jedoch den Eindruck eines geneigten Daches vermittelt. Somit kann ein positiver Übergang zur umgebenden Bebauung geschaffen werden.

Aufgrund des fehlenden Dachraumes kann das Flachdach vollständig begrünt werden und somit zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung beitragen.



Städtebauliche Konzeption, Ansicht Ost, Ludwig-Herr-Straße

Geplant sind 94 Wohneinheiten – und somit 20 mehr als im Bestand. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

Durch die geplante L-förmige Gebäudestellung können grüne Innenhöfe geschaffen werden, die gleichzeitig eine gute Lärmabschirmung zu den angrenzenden Straßen gewährleisten. Dies kommt dem Quartiersgedanke der Bezirksbaugenossenschaft entgegen und schafft die Grundlagen für ein gutes Miteinander der Bewohner des künftigen Quartiers. Zudem führt die Gebäudeanordnung zu einem wesentlich besseren Lärmschutz - auch für die benachbarten privaten Wohngebäude.

6. 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).

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 Plangebiets 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 Grundstücksfläche, Bauweise

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der mit der Stadt Kornwestheim abgestimmten städtebaulichen Konzeption ab und werden u.a. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch innerstädtische Verdichtung vor Inanspruchnahme des Außenbereichs getroffen.

Die mögliche Gebäudekubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) in Meter über Normalnull (NN).

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,45 im nördlichen Baufeld und 0,5 im südlichen Baufeld überschreiten die im § 17 der BauNVO definierten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (GRZ=0,4) um bis zu 25%. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen von 1,5 im nördlichen Baufeld und 1,6 im südlichen Baufeld überschreiten die im § 17 der BauNVO definierten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (GFZ=1,2) um bis zu 30%. Diese Überschreitungen sind zulässig, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere genossenschaftlicher und somit bezahlbarer und sicherer Wohnraum mit einer entsprechenden städtebaulichen Dichte zur Verfügung gestellt werden soll.

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die innerhalb des Plangebiets notwendigen privaten Stellplätze auch unterirdisch untergebracht 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 Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) und einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eine Höchstgrenze von vier Vollgeschossen beschränkt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (rd. 12 m hohe Gebäude) leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab. Sie beziehen sich dabei auf die Gebäudeoberkante (OK) und werden in Metern über N.N. (im neuen System) angegeben. Sie werden differenziert für die einzelnen Gebäude festgesetzt und erhalten im Vergleich zur städtebaulichen Konzeption jeweils einen geringfügigen Höhenzuschlag von bis zu 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 ist.

In Folge dessen kann auch eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 5,0 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 Flächen für Tiefgaragen (samt ihren Zu- und Abfahrtsbereichen) werden im Bebauungsplan jedoch bewusst nicht festgesetzt, da sich deren Größe/genauere Lage im Rahmen der weiteren Objektplanung erfahrungsgemäß noch ändern kann.

Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind aus städtebaulichen Gründen zulässig:

- 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 → siehe auch Ziff. 9.2
- pro Wohneinheit im Erdgeschoß eine Pergola bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² → siehe auch Ziff. 9.2
- Kinderspielplätze
- Standplätze für Abfallbehälter → siehe auch Ziff. 9.5
- Abstellanlagen für Fahrräder
- Einfriedungen → siehe auch Ziff. 9.4

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Stützmauern oder Terrassen) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese mit der geplanten Grüngestaltung der unbebauten Vorgärten und rückwärtigen Bereiche oftmals nicht vereinbar sind.

7. Vorschriften zum Umweltschutz

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB werden gesetzlich keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen, zur Drosselung des Niederschlagsabflusses, zur Steigerung der Verdunstung und zur Durchgrünung des Baugebiets beinhaltet der Bebauungsplan jedoch folgende Festsetzungen:

- Bepflanzung der nicht überbauten Baugebietsflächen (WA) mit Bäumen und Sträuchern
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0-15° sind mindestens extensiv zu begrünen
- 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 von mind. 80 cm zu versehen, zu begrünen und so zu erhalten

Oberflächenwasser/Starkregen

Gemäß den Kornwestheimer Starkregengefahrenkarten besteht im Bereich der geplanten Bebauung keine unmittelbare Überflutungsgefährdung für die privaten Grundstücksflächen.

Artenschutz

Siehe hierzu auch die „Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ vom 10.10.2019, aktualisiert durch die Fassung vom 23.10.2025 sowie die „Standortprüfung und das Konzept zur Installation von Vogelnisthilfen an Gehölzen und Bestandsgebäuden“ vom 25.02.2022, geändert am 04.03.2022 (Planbar Güthler, Ludwigsburg).

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens „Zeppelingärten“ erfolgen Eingriffe in Bestandsgebäude und (teil-)versiegelte Hof- und Wegeflächen sowie Grünflächen und Gehölze. Mit diesen Eingriffen könnten schwerpunktmäßig Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse verbunden sein.

Im Plangebiet wurden bereits zwischen Mai und Juli 2019 faunistische Untersuchungen der Tiergruppe Vögel durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben erstellt (vgl. Planbar Güthler, 2019). In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung des Vorhabens insbesondere Beeinträchtigungen für die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppe Vögel verbunden sind.

Im Jahr 2025 wurden die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse ebenso wie die Habitatstrukturen und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und –arten innerhalb des Vorhabenbereichs nochmals untersucht.

Die Erfassung der Brutvögel erbrachte Nachweise für 16 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet und dessen nähere Umgebung als Lebensraum nutzen.

Davon wurden vier als Brutvögel eingestuft, sechs weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Vorhabenbereich Gehölze für Freibrüter, Baumhöhlen und eine künstliche Nisthilfe für Höhlenbrüter und Strukturen an Gebäuden für Gebäudebrüter.

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurde nur die Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten an Gebäuden.

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.

Die faunistischen Daten haben sich im Vergleich zu den Daten aus dem Jahr 2019 kaum verändert.

Demnach sind nach aktuellem Untersuchungsstand lediglich die CEF-Maßnahmen für die Blaumeise nicht mehr erforderlich, da diese Art im Untersuchungsjahr 2025 nicht mehr als Brutvogel festgestellt wurde.

Die im Gutachten aus dem Jahr 2019 dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen behalten ihre Gültigkeit und wurden lediglich aus Gründen neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse punktuell ergänzt.

Sofern die im Gutachten aus dem Jahr 2019 (unter Berücksichtigung der Ergänzungen vom 23.10.2025) dargestellten - und im Bebauungsplan gesicherten - Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bauvorhabens „Zeppelingärten“ im Rahmen nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung auch nach den aktuellen Untersuchungen nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Zur Sicherstellung dieser Maßnahmen übernimmt die Stadt Kornwestheim das Aufhängen und die dauerhafte Pflege der Nistkästen.

Reptilienarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Weitere europarechtlich geschützte Artengruppen sind nicht betroffen.

Klimaschutz

Siehe hierzu die „Einschätzung der Auswirkungen auf die klimatische Situation samt Planungsempfehlungen“ vom Juni 2020 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover).

Das zentral gelegene Siedlungsgebiet kann nicht oder nur kaum von den großem Ausgleichsflächen des Umlands profitieren. Zur klimatischen Entlastung tragen hier vor allem der „Salamander-Stadtpark“ und der „Stadtgarten“ bei. Ebenfalls wichtig für ein positives Bioklima sind die privaten Garten- und Freiflächen in diesem Bereich.

Innerhalb des Plangebiets ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung eine Mehrfamilienhausbebauung mit umgebenden Freiflächen vorhanden. Die Planung sieht ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung vor. Das Bauvolumen wird im Vergleich zum

Bestand erhöht. Die umgebenden Freiflächen sind als Grün-/Spielplatzflächen geplant und stellen damit eine wichtige lokale Rückzugs- und Ausgleichsfläche dar. Das Gelände kann mit Tiefgaragen unterbaut werden.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Neubebauung keine signifikante Auswirkung auf das Klimageschehen der weiteren Umgebung hat, da die Änderungen insgesamt gering ausfallen. Das Bioklima im Plangebiet selbst wird von den umgebenden Grünflächen bestimmt und kann von den geplanten Freiflächen im Plangebiet profitieren. Es muss hier aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Stadtgebiets von einer höheren klimatischen Belastung im Vergleich zu den randlich gelegenen Stadtgebieten, die von der Ausgleichswirkung der umgrenzenden Freiflächen profitieren können, ausgegangen werden.

Eine gute Grünausstattung mindert diese Effekte und bietet der hier lebenden Bevölkerung zudem ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen und Hinweise verankert.

8. Schalltechnische Beurteilung

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Ingenieurgemeinschaft Gerlinger+Merkle, Schorndorf das „Gutachten zum Schallschutz gegen Außenlärm für ein Wohnquartier mit 8 Gebäuden“ erstellt (Fassung vom 10.02.2022, aktualisiert durch die Fassung vom 11.04.2025).

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr der Zeppelin- und Ludwig-Herr-Straße ein. Im o.g. Gutachten wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet im jetzigen Zustand prognostiziert und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ /B/ sowie der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) /D/ beurteilt.

Weiterhin wurden für die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 /A/ ermittelt.

Hier sind im Zuge des Nachweises zum Schallschutz gegen Außenlärm, der im Rahmen des Bauantrags erbracht werden muss, entsprechende Maßnahmen in Form einer geeigneten Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile zu treffen.

Bei den zur Zeppelin- und Ludwig-Herr-Straße orientierten Gebäuden wird empfohlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen - das heißt eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden.

Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

9. 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. Insbesondere die zulässige Dachform der Hauptgebäude (gekapptes Walmdach) soll einen neuen städtebaulichen Impuls in Kornwestheim setzen und einen guten Übergang zu der bestehenden Bebauung der „Grünen Höfe“ bilden.

Durch bestimmte weitere gestalterische Regelungen (siehe Ziff. 7.2 bis 7.5) kann auch der Grünflächenanteil auf den privaten Grundstücken erhöht und einer Zunahme des Versiegelungsgrades entgegenwirkt werden.

9.1. Dachform

Die im Plangebiet zulässigen Dachformen (Flachdach (FD), gekapptes Walmdach (WDg)) leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab.

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

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Steigerung der Freiraumqualität sind Garten- oder Gerätehöfen sowie Pergolen im Bereich der Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen hin vollständig einzugrünen (z.B. durch eine Fassadenbegrünung oder Hecke).

Hinweis:

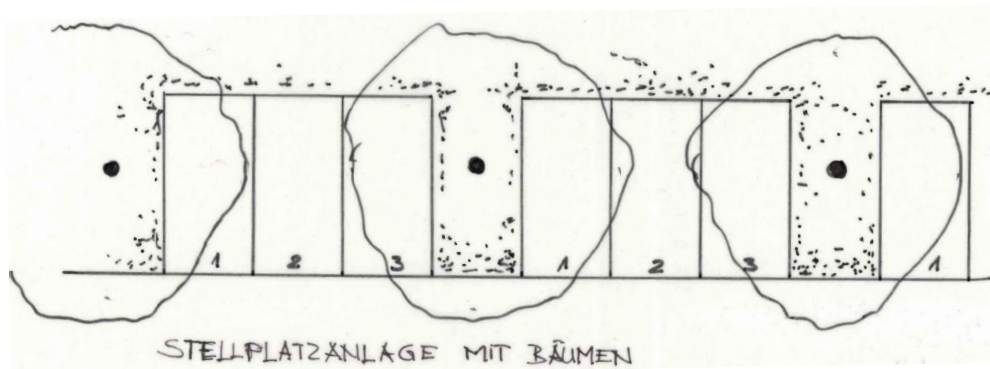
Eine Pergola ist eine Konstruktion aus Stützsäulen mit Balken oder Sparren. Die Konstruktion ist nach allen Seiten und nach oben hin offen. Eine Pergola hat kein festes Dach. Sie dient vor allem der Verschattung und kann von Pflanzen berankt werden.

9.3. 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 Niederschlagwasser 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.

9.4. 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.

HECKE

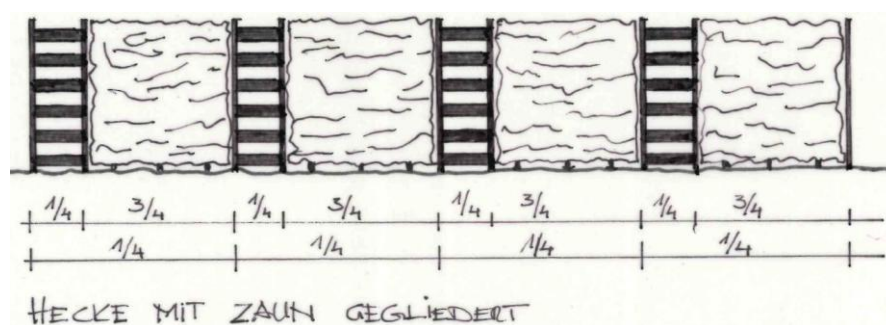
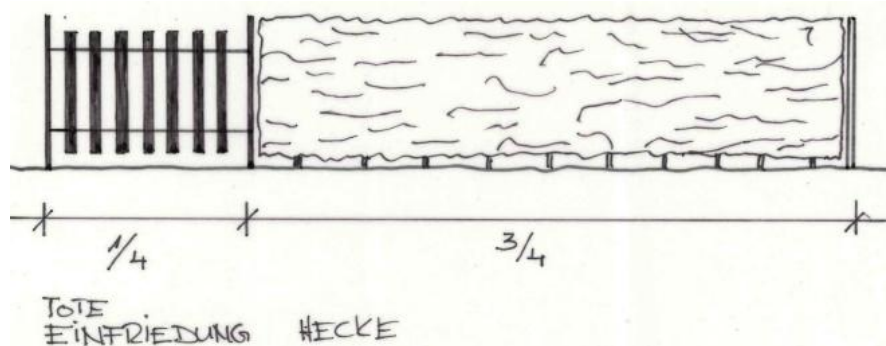
0,5m

ABSTAND STAMM DER HECKE

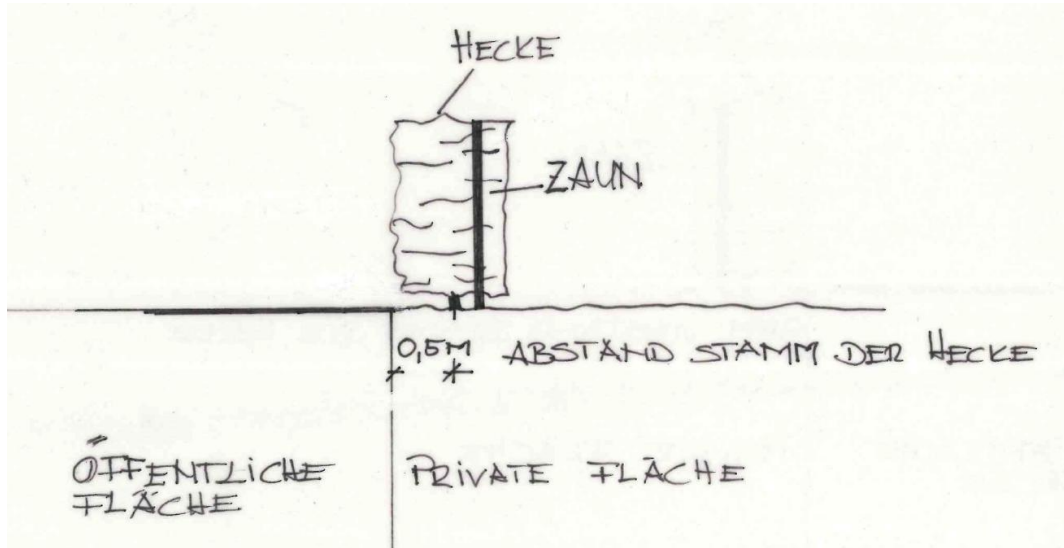
ÖFFENTLICHE FLÄCHE

PRIVATE FLÄCHE

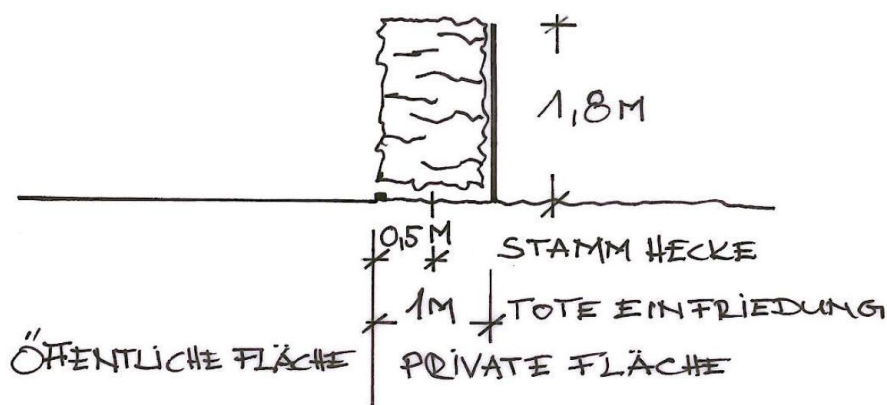
Tote, offene Einfriedungen wie z.B. Holzzäune und Metallzäune (Maschendraht, Stabmattenzäune etc.) sind nur zulässig, sofern sie auf mindestens drei Viertel ihrer Länge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Hecke durchwachsen sind (→ siehe folgende exemplarische Darstellungen).



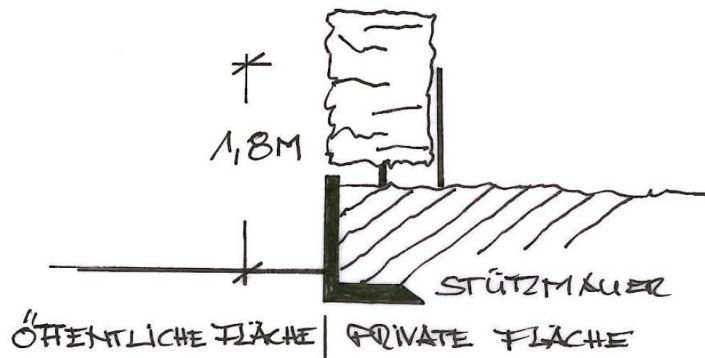
Die maximale Höhe toter Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,8 m. Dabei müssen die Hecken vor den Zäunen (in Richtung der öffentlichen Flächen) gepflanzt werden und einen Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m gemessen in Stammmitte einhalten (→ siehe folgende exemplarische 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 1,8 m (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



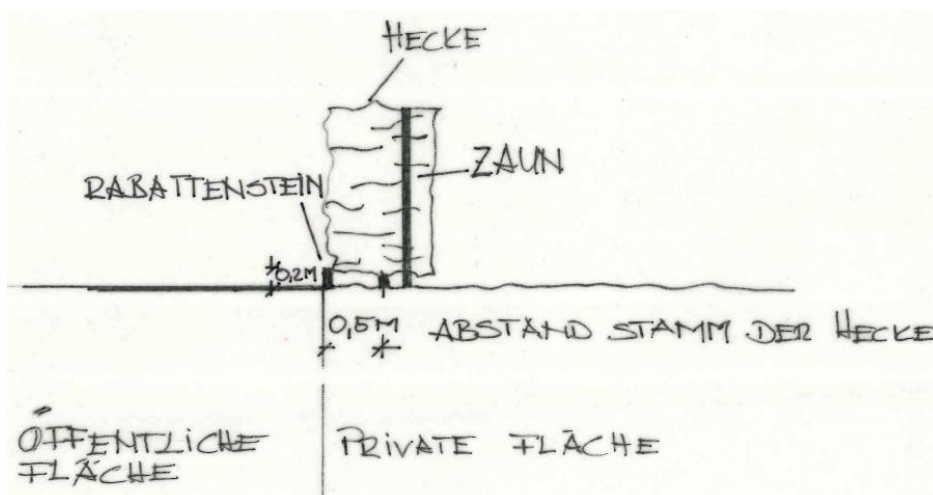
Stützmauern werden auf die Höhe der toten Einfriedung angerechnet (→ siehe folgende exemplarische Darstellung).



HECKE UND EINFRIEDUNG AUF STÜTZMAUER

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

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).



9.5. 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.

10. Altlasten

In Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

11. 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).

12. Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Das Plangebiet wird durch die Ludwig-Herr-Straße, Oststraße und Rosenstraße erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der Zeppelinstraße (Buslinien 411, 412 und 414) gegeben.

13. Bodenordnung

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

14. Kosten der Erschließung

Für die Stadt Kornwestheim fallen keine Erschließungskosten an.

15. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan:	9.663 m²	(100 %)
davon:		
Bauflächen (WA):	6.461 m ²	(67 %)
öffentliche Verkehrsflächen:	3.202 m ²	(33 %)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, 13.04.2026