

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**"Wohngebiet zwischen Jahnstraße, Dammstraße und Villeneuvestraße (ehemalige Schwedenhäuser)**  
**1. Änderung "**  
**Planbereich 02**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)  
 0,8 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)  
 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO)  
 SD 30 - 38 ° Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 38 ° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 GH max 10,0 m max. zulässige Höhe des Gebäudes über EFH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 max 2 WE / Geb. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**4. Verkehrsflächen**

 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Parkierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Geh- und Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**5. Grünflächen**

 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

 Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**7. Sonstige Planzeichen**

**Ga** Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen - Trafo (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Mit Leitungsrechten zugunsten des Stromversorgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
 Grenze sonstiger Festsetzung - EFH (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind - besonderer Lärmschutz gem. Lärmpegelbereich V (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)  
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf die Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

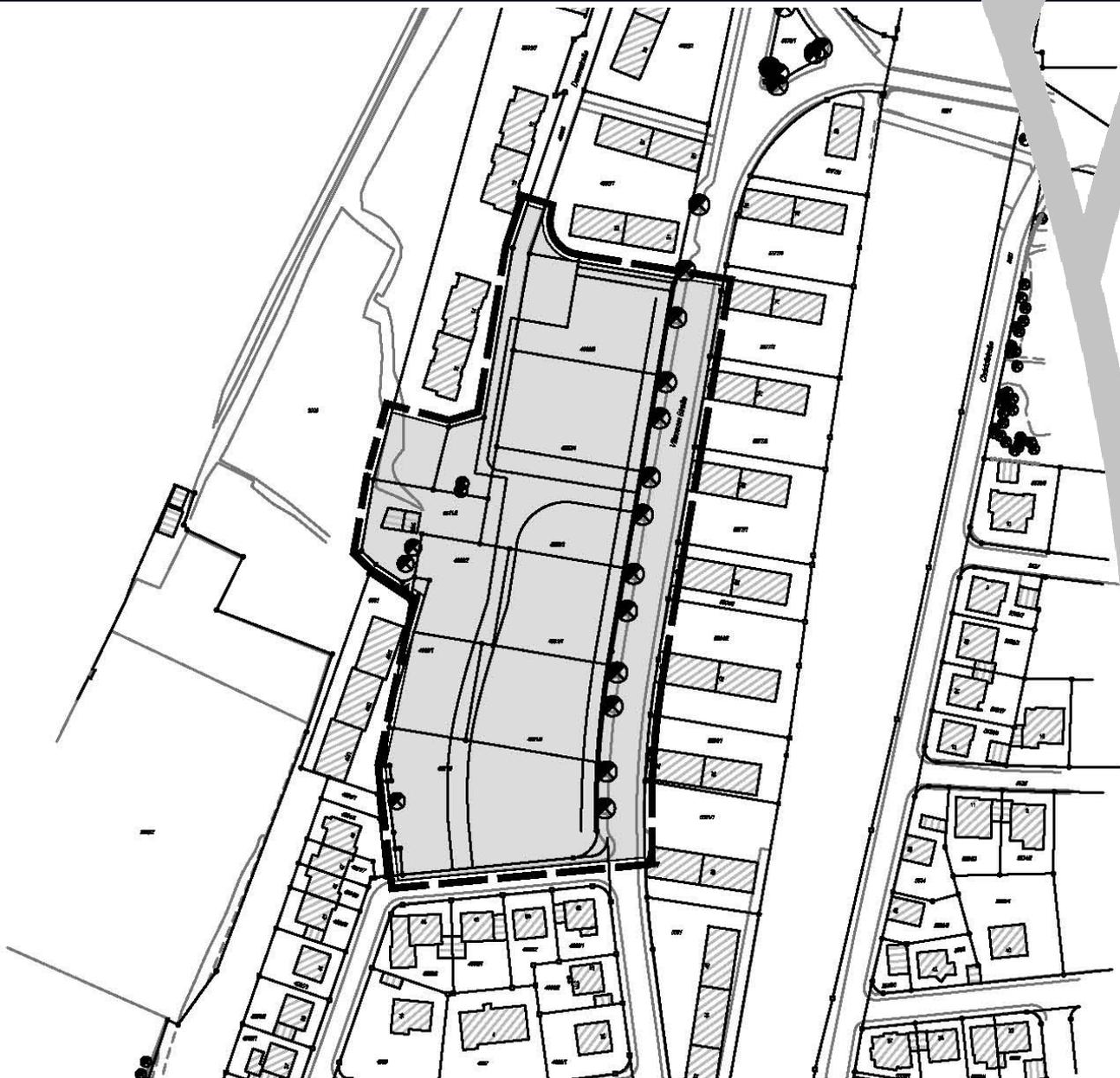
**Baunutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	Gebäudehöhe

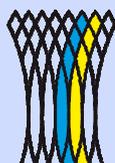


M 1: 1000

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
„Wohngebiet zwischen Jahnstraße,  
Dammstraße und Villeneuvestraße  
(ehemalige Schwedenhäuser) - 1. Änderung“  
Planbereich 02**



**Textfestsetzungen**



# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet zwischen Jahnstraße, Dammstraße und Villeneuvestraße (ehemalige Schwedenhäuser) – 1. Änderung“

## TEXTFESTSETZUNG

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, im Plangebiet ausgeschlossen:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

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

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend der Planeinschriebe gemäß § 19 BauNVO.

GFZ = Geschossflächenzahl entsprechend der Planeinschriebe gemäß § 20 BauNVO.

Die Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind nicht auf die GFZ anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2)

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, siehe Planeinschrieb.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit maximal 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen in Gebäudemitte, sofern keine gesonderte EFH-Angabe im Baufenster vermerkt ist.

##### 1.1.4 Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 16 Abs. 3 Nr. 2, § 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)

Es gelten die Planeinschriebe.

- 1.2 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- ED = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO,  
Maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohnhaus zulässig.
- 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben i. S. von § 50 Abs. 1 Nr. 1 - 3 LBO nur wie folgt zulässig:  
Pergolen sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig, Garten- bzw. Gerätehütten sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.  
Zur Gestaltung der Garten- bzw. Gerätehütten siehe Ziffer 2.11.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan - zwingend -.  
Bauliche Nebenanlagen haben sich an den Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude zu orientieren.
- 1.5 Flächen für Garagen bzw. Carports  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und Carports sind außerhalb des Baufensters nur in den dafür festgesetzten und gekennzeichneten Flächen (GA) zulässig.
- 1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- In den gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten von und zu den Grundstücken verboten.
- 1.7 Flächen für Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen (Gebäude) i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der in Punkt 1.3 genannten Vorhaben nicht zulässig.
- 1.8 Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, wenn kein Gehweg und kein Sicherheitsstreifen vorhanden sind, sind in einem

Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Bei Wendepunkten ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

1.9 Versorgungsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der Versorgungsfläche befindet sich eine Trafo-Station.

1.10 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei den Baugrundstücken, auf die Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen führen, sind innerhalb der 3,00 m breiten Trassen die entsprechenden Hausanschlüsse zu erstellen. Hausanschlüsse außerhalb dieser Trassen sind bei diesen Grundstücken nicht zulässig.

1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In die als Retentionsfläche gekennzeichnete Fläche ist durch eine separate Regenwasserkanalisation das Oberflächenwasser des Plangebiets einzuleiten. Das Retentionsbecken ist mit einem 1,80 m hohen Zaun einzufassen. Die Begrünung und Pflege dieser Fläche ist gem. Ziffer 1.16.4 vorzunehmen.

1.12 Grünflächen, Spielplatz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.12.1 Im Westen des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Begrünung ist gemäß den Vorgaben unter Ziffer 1.16.3 vorzunehmen.

1.12.2 Die Begrünung privater Grünflächen ist gemäß den Vorgaben unter Ziffer 1.16.2 vorzunehmen.

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

1.13.1 Die Beläge von öffentlichen Parkplätzen und öffentlichen Fußwegen sowie von Zufahrten, Zuwegen und Stellplätzen auf privaten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainfugenpflaster). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten. Bei Starkregen nicht sofort abfließendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in den seitlichen Vegetationsflächen zu versickern.

1.13.2 Bei der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen zulässig. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Leuchten, die nur gewünschte Bereiche erhellen, Lampen mit geschlossenem Gehäuse sowie eine bedarfsorientierte Beleuchtung (automatisches Abstellen in den frühen Morgenstunden) verwendet werden. Das Beleuchten von Gehölzen soll vermieden werden.

- 1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir = Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des Stromversorgers.

- 1.15 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind  
(§ 9 Abs 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird dem Lärmpegelbereich V zugeordnet. Im Rahmen des Baugesuchs sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachzuweisen.

**Empfohlen** wird darüber hinaus der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, gemäß VDI-Richtlinie 2719.

- 1.16 Pflanzgebote (Pfg.)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Pflanzenauswahl der folgenden Pflanzgebote hat sich nach der Artenliste unter Ziffer 5.8 („Vorschlagliste zur Gehölzverwendung“) zu richten. Des weiteren gilt für ALLE PFLANZGEBOTE, dass die Flächen dauerhaft zu unterhalten sind und abgängige Pflanzen durch gleichwertige Nachpflanzungen ersetzt werden müssen.

- 1.16.1 Pfg. 1: Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe und 4 Mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Die Pflanzfläche für diese Bäume sind in einer Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> offen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern.

- 1.16.2 Pfg. 2: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 1 LBO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Je angefangenen 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein regional-typischer Obsthochstamm oder ein kleinkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe und 4 Mal verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden.

Bei Strauchpflanzungen sind 2 Mal verpflanzte Gehölze mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden.

- 1.16.3 Pfg. 3: Begrünung der öffentlichen Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen.

- 1.16.4 Pfg. 4: Begrünung der Retentionsfläche

Die Retentionsfläche ist durch eine Ansaat von Landschaftsrasen sowie durch standortgerechte, heimische Stauden zu begrünen. Um einen dauerhaften Abfluss zu ge-

währleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen auf der Retentionsfläche nicht zulässig. Die Retentionsfläche ist aufgelockert mit Gehölzen, 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 100 – 150 cm, einzufassen. Für die Pflanzung sind geeignete standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Fläche ist durch regelmäßige Mahd (1-2 mal im Jahr) zu pflegen.

1.16.5 Pfg. 5: Extensive Dachbegrünung

Bauliche Anlagen mit Flachdach bis zu einer DN von 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke soll mindestens 6-9 cm betragen.

1.17 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V. mit Nr. 25 a BauGB)

1.17.1 Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.17.2 Geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind während der Bauzeit vorzusehen, um die Bäume vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern.

1.18 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 Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m; Tiefe 0,40 m) 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 (siehe auch Ziffer 2.8).

1.19 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Es sind – vor Beginn der Abbrucharbeiten – insgesamt 5 kombinierte Fledermaus- / Mauerseglerkästen in der näheren Umgebung des Plangebiets anzubringen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-38° zulässig.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen (siehe Ziffer 1.16.5 und 2.3).

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Der Dachüberstand an der Traufe muss mindestens 0,25 m und darf maximal 0,60 m betragen.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Dachgauben dürfen eine max. Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Sie müssen untereinander und zu Zwerchgiebeln einen Abstand von mind. 0,60 m haben. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchgiebel und Dachgauben dürfen an ihrem Fuß 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First bzw. der obere Abschluss der Gaube muss mind. 1,00 m (senkrecht im Schnitt gemessen) unter dem Hauptfirst des Gebäudes bleiben.

Dacheinschnitte wie Loggien und Ähnliches müssen zu First und Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m haben. Ihre max. Breite darf 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte müssen untereinander sowie zu Dachgauben und Zwerchgiebeln einen Abstand von mind. 0,60 m haben. Unterhalb der Dacheinschnitte muss die Dachhaut mit der Neigung des Hauptdaches durchlaufen.

Die Summe aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/2 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten.

Solaranlagen sind generell zulässig. Sie sind in die Gestaltung der Dachflächen einzu beziehen.

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

Außenflächen sowie sichtbare Elemente von Doppelhäusern und deren Nebengebäuden müssen in Farbe und Material einheitlich gestaltet sein.

Generell ist das Farb- und Materialkonzept der Gebäude mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt, abzustimmen.

Rollläden sind in die Fassade zu integrieren.

Garagenwände, sonstige Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen und sonstige bauliche Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Pflanzliste unter Ziffer 5.8 zu verwenden.

2.3 Garagen und Carports  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Garagen und Carports sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke soll mindestens 6 – 9 cm betragen (Arten siehe Vorschlagsliste Ziffer 5.8).

2.4 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.5 Abstellplätze für Fahrräder  
(§74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

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

2.6 Einfriedungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Mauern und Metallzäune (Maschendraht, Legizäune etc.) zulässig.

Mauern (max. Höhe 0,40 m), Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken (siehe Vorschlagsliste Ziffer 5.8) zulässig.

Sichtschutzwände sind zwischen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 2,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Sie müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

Die zulässige Gesamthöhe der Metall- und Holzzäune zwischen den Privatgrundstücken beträgt 1,20 m. Auch entlang der öffentlichen Straßen und Wege beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen).

2.7 Außenantennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Auf den Gebäuden sind nur dann Satellitenempfangsanlagen zulässig, wenn kein Anschluss an das Kabelfernsehen möglich ist. In diesem Fall gelten folgende Vorgaben: Je Gebäude ist nur eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Sie dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche und dort nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,00 m sind nicht zulässig. Die max. Breite der Abgrabungen darf  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für die nach 1.18 zwingend vorgeschriebenen Aufschüttungen.

2.9 Stellplätze und Garagen  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V. m. § 37 Abs. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

- Für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz/ WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
- Für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

2.10 Werbeanlagen und Leuchtmittel  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf dem Gelände sind unzulässig.

2.11 Garten- bzw. Gerätehütten  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garten- bzw. Gerätehütten sind im Bereich der Grundstücksgrenzen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen hin durch eine Hecke einzugrünen und naturfarben (naturbelassen bzw. braun lasiert/gestrichen) auszuführen. Werden sie innerhalb des Baufensters im Bereich der Haupt- bzw. Nebengebäude errichtet, sind sie in Fassadenfarbe zu streichen.

Zum Standort von Garten- bzw. Gerätehütten siehe Ziffer 1.3.

### **3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 3.1 Im Plangebiet ist bei den Abriss-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen. Der Beginn der Abriss- und Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher schriftlich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 25 – Archäologische Denkmalpflege, zu melden, damit die Arbeiten beobachtet werden können.

### **4. Aufzuhebende Festsetzungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgender Bebauungsplan aufgehoben:

Der Bebauungsplan Wohngebiet zwischen Jahnstraße, Dammstraße und Villeneuvestraße (ehemalige Schwedenhäuser) vom 26.07.2008, Nr. 02-543.

### **5. Hinweise:**

#### **5.1 Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- *werkgruppe gruen*: „Artenschutz zum Bebauungsplan Schwedenhäuser“, Stuttgart, Juni 2008
- *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz*: „Lärmschutz Schwedenhäuser Kornwestheim“, Riedlingen, Juni 2008

#### **5.2 Bedingungen des Kaufvertrags**

Auf die Bedingungen in den privatrechtlichen Kaufverträgen wird hingewiesen.

#### **5.3 Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

#### **5.4 Baugrund**

Gemäß geologischer Karte befindet sich das Plangebiet innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeupers, die teilweise von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

## 5.5 Regelungen zum Schutz des Bodens

Siehe Merkblatt Landratsamt Ludwigsburg.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

## 5.6 Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

## 5.7 Retentionsfläche

Bei der Herstellung der Retentionsfläche muss darauf geachtet werden, dass der Unterboden nicht verdichtet bzw. nach den Aushubarbeiten wieder aufgelockert wird. Sohle und Böschungen sind mit mind. 30 cm gut wasserdurchlässigem Oberboden anzudecken. Aus optischen Gründen sollte die Retentionsfläche möglichst flach ausgeführt werden.

## 5.8 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

**Bäume:** 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang Pfg1: 20-25 cm und Pfg 2: 16-18 cm

Feldahorn	Acer campestre
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*
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus*

\*) nicht auf Kinderspielplätzen

**Bodendecker:** 3 - 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen 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
Retentionsfläche:	Katzenpfötchen	Antennaria dioica
	Silberwurz	Dryas octopetala
	Kriechendes Schleierkraut	Gypsophila repens
	Mausöhrchen	Hieracium pilosella
	Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
	Sand-Fingerkraut	Potentilla arenaria
	Braunelle	Prunella grandiflora
	Rispensteinbrech	Saxifraga paniculata
	Thymian	Thymus pulegioides
	Zittergras	Briza media
	Bergreitgras	Calamagrostis varia
	Frühlingssegge	Carex caryophyllea
	Bergsegge	Carex montana
	Reiherfedergräser	Stipa spec.

### **Kletterpflanzen**

Nordseite:	Efeu	Hedera helix
	Schlingknöterich*	Polygonum aubertii
Südseite:	Baumwürger*	Celastrus orbiculatus
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
	Wilder Wein*	Parthenocissus quinquefolia
Ost-/	Feuergeißblatt*	Lonicera x heckrottii

Westseite:	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Hopfen*	Humulus lupulus
	Jelängerjelierer*	Lonicera caprifolium
	Schlingknöterich*	Polygonum aubertii

\* Kletterpflanzen benötigen eine Kletterhilfe, Rankgerüst

**Dachbegrünung:** Extensivbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6-9 cm

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	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 Habichtskraut	Hieracium auranthiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Weißes Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den

- Stadtplanungsamt Kornwestheim -

.....  
Michael Köppl  
Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl.I S. 133.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und durch Art. 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg vom 17.12.2009, gültig ab 1.3.2010.

**Verfahrensvermerk – Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 BauGB:**

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 30.09.2010
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
gem. § 13 Abs. 2 BauGB	vom 07.10.2010 bis 18.10.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am
In Kraft Treten	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, den .....

.....  
Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin



## Regelungen zum Schutz des Bodens

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

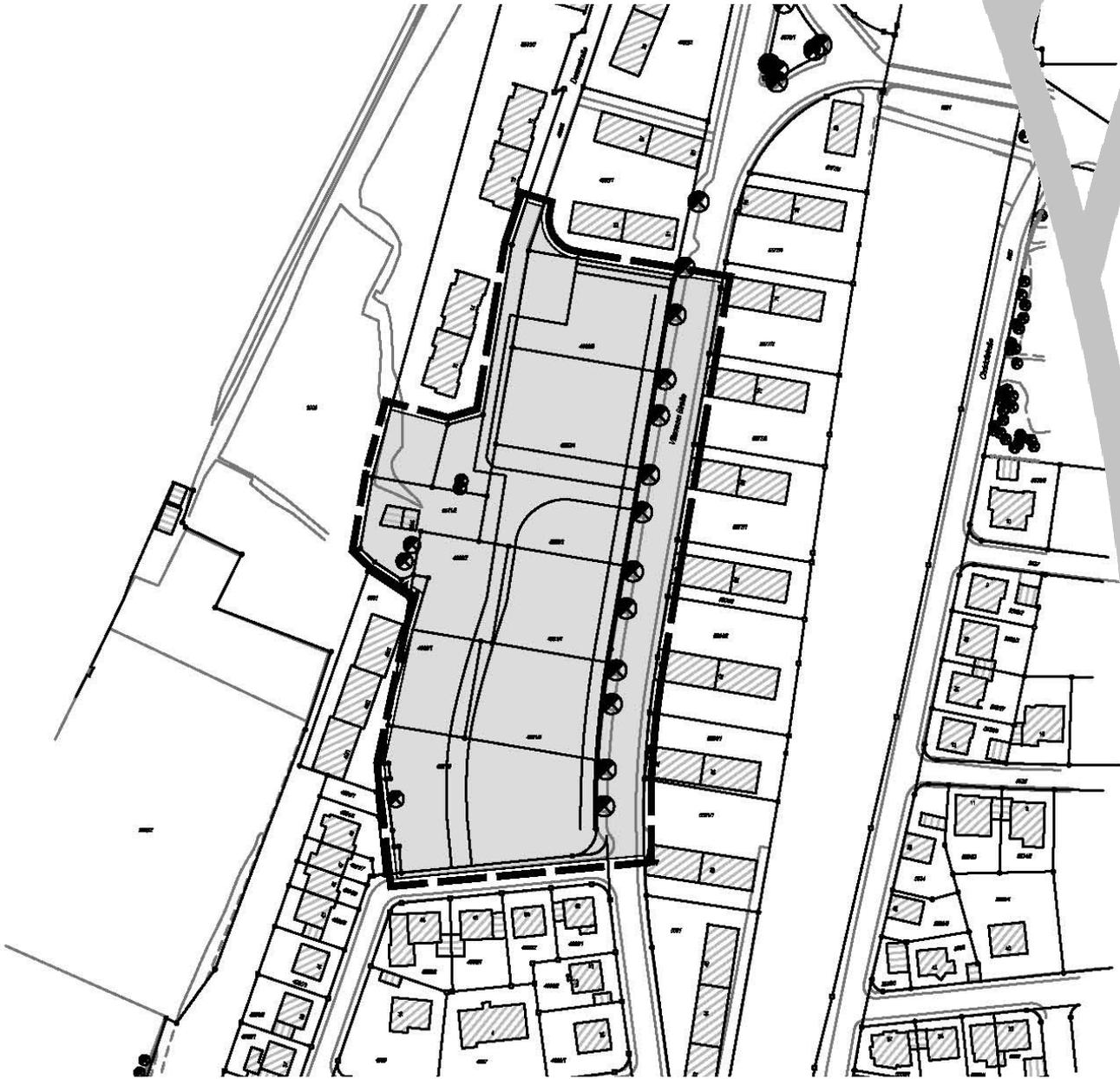
- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten. Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen. Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

### 2. Bodenbelastungen

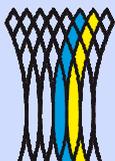
- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet zwischen Jahnstraße, Dammstraße und Villeneuvestraße (ehemalige Schwedenhäuser) - 1. Änderung“

Planbereich 02



Begründung



# Begründung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet zwischen Jahnstraße, Dammstraße und Villeneuvestraße (ehemalige Schwedenhäuser) - 1. Änderung“

## **1. Planungsanlass / öffentliches Interesse / Gegenstand der Änderung**

Der Bebauungsplan „Wohngebiet zwischen Jahnstraße, Dammstraße und Villeneuvestraße (ehemalige Schwedenhäuser)“ wurde am 22.07.2008 (Vorlage 333/2008) vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen. Bei der Konzeption zur Neubebauung des Bereiches der ehemaligen Schwedenhäuser war die Anlage eines Kinderspielplatzes im Westen des Baugebietes vorgesehen. Die Ausweisung der Fläche im Bebauungsplan war zu dem Zeitpunkt des Verfahrens jedoch noch nicht möglich, da sich nur ein kleiner Teil der geplanten Spielplatzfläche im Besitz der Stadt Kornwestheim befand. Diese Fläche konnte im Jahr 2009 von der Stadt Kornwestheim erworben werden, sodass jetzt auf einer Gesamtfläche von ca. 1000m<sup>2</sup> der Spielplatz im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden kann. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

## Historie

Die Stadt Kornwestheim hat Ende 2007 die Grundstücke der ehemaligen Schwedenhäuser erworben. Die bestehenden Gebäude, 6 Mehrfamilienhäuser, entsprachen hinsichtlich Raumaufteilung, Ausstattung und Energiebedarf nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohngebäude. Bedingt durch die schlechte bauliche Substanz war eine entsprechende Sanierung nicht möglich, so dass die Bestandsgebäude im Sommer 2008 abgerissen wurden. Da auch in der Umgebung die dominierende Nutzung „Wohnen“ ist und angesichts des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Kornwestheim wurde hier ein neues Wohngebiet entwickelt.

Im Plangebiet bestand nur ein alter Baulinienplan aus dem Jahr 1959 (Nr. 02-269). Um in diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen die heutigen Wohnbedürfnissen entspricht, wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Zur Sicherung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung waren insbesondere Festsetzungen bezüglich der Größe der Baufenster und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, aber auch Festsetzungen gestalterischer Art zu treffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Soziale Weststadt“. Mit der Überplanung dieses Standortes soll ein Ziel des Förderprogramms erreicht werden, nämlich die Schaffung von attraktivem Wohnraum.

## **2. Planungsrechtliches Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Das zur Änderung des Bebauungsplans notwendige planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hier erfüllt sind: Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im sogenannten "vereinfachten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die normalerweise mindestens 4-wöchige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt und nur auf die betroffenen Öffentlichkeit und TÖB's beschränkt werden. Auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

Bei diesem Verfahren wurde von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Nach dem Entwurfsbeschluss wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gutachten (Artenschutzrechtliche Untersuchung, Lärmgutachten) des derzeit geltenden Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

## **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Weststadt. Die Fläche wird begrenzt durch das Flurstück 4993/1 im Norden, die Villeneuvestraße im Osten, durch die Jahnstraße im Süden und die Flurstücke 4992/6, 1003 und 5541/3 im Westen.

Das Gebiet wurde um das Flurstück 5541/4 (ca. 360 m<sup>2</sup>) erweitert und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,40 ha, liegt auf einer Höhe von ca. 310 m+NN im Norden und ca. 303 m+NN im Süden. In der Mitte des Plangebiets ist das Gefälle am größten.

## **4. Übergeordnete Planungen**

Im derzeit gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als „bestehende Siedlung“ ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

## **5. Untersuchungen**

### Lärmuntersuchung

Um im Vorfeld zu klären, welche Lärmschutzmaßnahmen die Nähe des Rangierbahnhofs im Westen und der Bahngleise im Osten erfordern, wurde ein Lärmgutachter beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Schwedenhäuser Kornwestheim“, erstellt vom ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz im Juni 2008, kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einsatz bestimmter Lärmschutzmaßnahmen eine Wohnbebauung möglich ist.

Laut Gutachter ist die Wirkung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Einwirkungen des Rangierbahnhofs als sehr gering anzusehen. Der Lärmschutz ist demnach über passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch eine Zuordnung des Plangebiets zum Lärmpegelbereich V gewährleistet ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden gewahrt sind.

Der Gutachter empfiehlt zudem zum Schutz der Nachtruhe bzw. zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels auch bei geschlossenen Fenstern, gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern. Dies wird als Empfehlung in den Bebauungsplan eingehen.

## **6. Städtebauliche Konzeption**

### Nutzung

Das Gebiet ist als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ geplant. Angesichts der großen Nachfrage in Kornwestheim nach Grundstücken für individuellen Wohnungsbau sieht das neue Wohngebiet lediglich Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vor und greift somit die Typologie des südlich an das Plangebiet grenzenden Wohnviertels an der Jahnstraße auf.

### Baustruktur

Es können 7 Doppelhäuser und 12 Einzelhäuser, d.h. insgesamt 26 Wohneinheiten, entstehen. Die Gebäude sind bis auf zwei Doppelhäuser nach Süden orientiert. Es ist eine II-geschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen.

Die private Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Im Bereich der Retentionsfläche, des südlichen Quartiersplatzes und des Wendehammers an der Dammstraße sind zusätzliche öffentliche Parkierungsmöglichkeiten vorhanden.

Die Erschließung des südlichen Teilbereiches erfolgt über eine Ringstraße (Anna-Nopperstraße) mit einem kleinen Quartiersplatz als Verbindung zwischen Jahn- und Villeneustraße. Die Erschließung des nördlichen Bereiches erfolgt über die Dammstraße. Der Wendehammer in der Dammstraße wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten nach Norden verschoben.

## **7. Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die äußere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Jahn- und die Villeneuvestraße. Die innere Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt über die Anna-Nopper-Straße, die als Ringstraße mit einem kleinen Quartiersplatz, welche die Jahn- und die Villeneuvestraße miteinander verbindet, gebaut wurde. Die Straße mit einer reinen Fahrbahnbreite von 5,00 m ist in beide Richtungen befahrbar und wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Der nördliche Bereich wird über die 5,00 m breite Dammstraße (ebenfalls Tempo-30-Zone) erschlossen, wobei der Wendehammer im Zuge der Erschließungsarbeiten nach Norden verschoben wird. Das bedeutet, dass die Dammstraße im südlichen Bereich auf einer Länge von ca. 45 m auf die Breite eines Fußwegs zurückgebaut und für den motorisierten Verkehr gesperrt wurde.

Ein Anschluss des Gebietes an den ÖPNV ist über die bestehende Buslinie 413 mit Haltestelle „Villeneuvestraße“ im nördlichen Bereich der Villeneuvestraße gewährleistet. Diese Buslinie fährt die Innenstädte von Kornwestheim und Ludwigsburg an und stellt auch eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Kornwestheim her.

### Ruhender Verkehr

Auf jedem Grundstück gibt es Platz für eine Garage bzw. Carport und einen Stellplatz. Im Zuge des Baugesuchs müssen für jedes Privatgrundstück 2 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind im Bereich der Anna-Nopper-Straße vorgesehen (11 Stück) und im Bereich des Wendehammers an der Dammstraße (5 Stück).

### Fuß- und Radwege

Entlang der Ringstraße wird auf der Westseite ein straßenbegleitender, baulich abgesetzter Gehweg in einer Breite von 1,50 m angelegt. In der Dammstraße ist kein Gehweg angelegt. Eine Erstellung eines solchen ist im Zuge dieser Planung nicht vorgesehen, da in den verbleibenden Straßenraum nicht eingegriffen wird und außerdem die Straßenbreite von 5,00 m zu schmal ist, um einen Gehweg anzulegen.

Zwischen dem Wendehammer und der Anna-Nopper-Straße wurde die Dammstraße bereits zu einem Fußweg zurückgebaut. Aufgrund der darin unterzubringenden Medien muss der öffentliche Weg eine Gesamtbreite von 3,50 m aufweisen. Als Wegfläche befestigt wurde jedoch nur ein 2,00 m breiter Streifen, der als „Fußweg – Radfahrer frei“ deklariert wird. Die restliche Fläche von 1,50 m wird als wegbegleitender öffentlicher Grünstreifen angelegt. Der Weg weist zwischen dem Bereich des Eingangs der Dammstraße 16 und der 90°-Kurve im Süden ein Gefälle von ca. 5,00 % auf.

Zwischen dem Wendehammer und der Villeneuvestraße wurde ebenfalls eine fußläufige Verbindung hergestellt. Diese 3,50 m breite, öffentliche Verbindung dient östlich des Wendehammers und westlich der Villeneuvestraße der Erschließung der angrenzenden Gebäude und ist deshalb in diesen Bereichen als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen. Um Durchgangsverkehr zu verhindern, wurde diese Verbindung in der Mitt, analog zum Fußweg

zwischen Wendehammer und Anna-Nopper-Straße auf einer Breite von 2,00 m als Fußweg befestigt ausgebildet, die restlichen 1,50 m werden begrünt.

Die Straßen der Umgebung sind als Zone 30 ausgewiesen. Mit der Bebauung wird das Plangebiet ebenfalls Bestandteil der Zone 30, so dass der Radverkehr auf der Straße geführt wird.

### Ver- und Entsorgung

Die *Abwasserentsorgung* erfolgt im *Trennsystem*. Im Plangebiet wurden extra Regenwasserkanäle angelegt, die das Oberflächenwasser unterirdisch in die Retentionsfläche im Süden des Gebiets einleiten. Die *Retentionsfläche* liegt nicht am tiefsten Punkt des Plangebiets, das wäre das Eckgrundstück im Südosten. Aus städtebaulichen Gründen soll der südliche und südöstliche Rand des neuen Baugebiets, d. h. die Bebauung nördlich der Jahn- und westlich der Villeneuvestraße, durchgehend durch Gebäude eingefasst sein. Deshalb muss die südlichste Gebäudezeile ihr Oberflächenwasser direkt in die Kanalisation einleiten. Die Retentionsfläche weist ein Volumen von ca. 200 m<sup>3</sup> auf und ist somit ausreichend dimensioniert, das Oberflächenwasser des kompletten Plangebiets aufzunehmen. Das in der Retentionsfläche gesammelte Wasser wird gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt. Aus Sicherheitsgründen müssen Becken mit einer möglichen Einstautiefe von mehr als 0,30 m, dies ist hier der Fall, von einem 1,80 m hohen Zaun umgeben werden. *Schmutzwasserkanäle* liegen bereits in der Jahn- und der Villeneuvestraße. Neue Kanäle werden in der neuen Ringstraße und im Verbindungsweg zwischen Damm- und Villeneuvestraße verlegt. Die Kapazitäten der umliegenden Kanalisation wird als ausreichend erachtet, um das Schmutzwasser des Neubaugebiets mit aufzunehmen.

Für die Gebäude entlang der Villeneuvestraße und des Verbindungswegs zwischen Wendehammer Dammstraße und der Villeneuvestraße werden 3,00 m breite Trassen zur *Führung unterirdischer Versorgungsanlagen* festgesetzt. Um möglichst viele der Platanen an der Villeneuvestraße zu erhalten, müssen die entsprechenden Hausanschlüsse in diesen Trassen erstellt werden.

Was die *Müllentsorgung* und den *Winterdienst* betrifft, wurde die Breite der Straßen und der Fußwege wie auch die Kurvenradien so gewählt, dass sie für 3-achsige Müllfahrzeuge und die städtischen Kehr- und Streufahrzeuge befahrbar sind.

Die bisherige *Trafo-Station* wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die zukünftige Grünfläche (jetziger Wendehammer Dammstraße) um ca. 30 m nach Nordosten versetzt. Dies geschieht auf Wunsch des Stromversorgers, der die Kosten für den Versatz trägt. Dafür stellt die Stadt Kornwestheim ihm den Standort auf öffentlicher Grünfläche bereit, die Nutzung wird gesichert und es wird auf der öffentlichen Grünfläche ein *Leistungsrecht* zugunsten des Stromversorgers eingetragen. Die neue Trafostation versorgt das Plangebiet und Teile der Umgebung.

## **8. Vorschriften zum Umweltschutz**

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets, welche gem. der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 im Rahmen eines jeden Planverfahrens durchgeführt werden muss, wurde von der *werkgruppe gruen* aus Stuttgart zwischen Januar und Juni 2008 erstellt. Der Untersuchungsbericht „Artenschutz zum Bebauungsplan Schwedenhäuser“ befindet sich im Anhang der Begründung.

Im Plangebiet wurden bei einer Begehung durch einen Mitarbeiter der *werkgruppe gruen* Ende Januar 2008 (verlassene) Nester von Elstern und Rabenkrähen vorgefunden. Aufgrund der vorhandenen Vegetation wurde außerdem ein Vorkommen von Türkentauben, Blau- und Kohlmeise, Star, Grünfink, Amsel, Buntspecht und Hausrotschwanz vermutet. Anhand von Kotspuren wurden Besiedelungen der Gebäudefassaden durch den Haussperling nachgewiesen. Die Gebäude stellten zudem mögliche Fledermausquartiere, vor allem für die Zwergfledermaus, dar.

### Bäume:

Eine weitere Begehung durch Herrn Fuchs von der *werkgruppe gruen* und Mitarbeiter der Stadtgärtnerei im Januar 2008 hat ergeben, dass ein Großteil der Bäume im Plangebiet zumindest ungepflegt, häufig aber auch in schlechtem Zustand waren.

Im Hinblick auf den Abriss und die Neubebauung des Gebiets wurden im Februar 08 alle im Gebietsinneren liegenden Bäume gefällt. Erhalten wurden vorerst 3 Bäume am westlichen Rand des Plangebiets und alle Platanen in der Villeneuvestraße. Ein Großteil der Platanen soll als straßenprägendes Element erhalten werden, diese werden durch Pflanzbindung gesichert. Eine Platane musste für die Einfahrt der Anna-Nopper-Straße gefällt werden.

Im Zuge der Fällungen im Gebietsinneren wurden als Ausgleichsmaßnahme in der benachbarten Grünanlage Spielplatz Christofstraße 10 künstliche Nisthilfen angebracht, um den o. g. Vögeln Ausweichstandorte zu bieten. Da diese Maßnahme bereits umgesetzt ist, ist keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

### Gebäude:

Bei weiteren Begehungen im April und Mai 2008 wurde nachgewiesen, dass die Gebäude durch den Haussperling besiedelt waren, für den im Zuge des Abbruchs Ersatzquartiere angebracht werden mussten. Eine Belegung der Gebäude durch Zwergfledermäuse konnte zwar nicht nachgewiesen, aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden, so dass auch für diese Art vorsorglich Ersatzquartiere errichtet werden sollen. Insgesamt wurden 5 kombinierte Fledermaus- / Mauerseglerkästen im Kirschenweg angebracht.

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 bzw. § 13 Abs. 3 kann in diesem Fall von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Gem. § 13a Abs. Abs. 2 Satz 4 ist in diesem Fall auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB erforderlich, d. h. es wird keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Ein somit möglicher Verzicht auf den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich bedeutet nicht automatisch, dass auf grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen verzichtet wird. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

die in Wohngebieten in Kornwestheim üblichen Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz getroffen (siehe Kapitel 10 unter „Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen“).

## **9. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Die vorrangige Nutzung im Plangebiet soll „Wohnen“ sein, dementsprechend erfolgt eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Aufgrund des Charakters des Umfeldes, das hauptsächlich durch eine Wohnbebauung geprägt ist, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese sind flächen- und verkehrsintensiv und stehen somit dem städtebaulichen Ziel, hier attraktiven Wohnraum zu schaffen, entgegen.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke aufgrund der beengten Park- und Erschließungssituation ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten gibt es in der Weststadt und an anderen Stellen im Stadtgebiet Ansiedlungsmöglichkeiten. Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden zugelassen, da diese in der Regel nicht soviel Kundenverkehr erzeugen wie die ausgeschlossenen Nutzungen.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und den Werten der Baunutzungsverordnung. Die Gebäudекubatur wird mit der Festsetzung der Geschosszahl, der Dachform sowie Dachneigung und der max. Gebäudehöhe festgelegt, um einen einheitlichen Charakter des Gebietes zu erhalten.

Angesichts der großen Nachfrage in Kornwestheim nach Grundstücken für individuellen Wohnungsbau sieht das neue Wohngebiet lediglich Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vor und greift somit die Typologie des südlich an das Plangebiet grenzende Wohnviertels an der Jahnstraße auf. Es können 7 Doppelhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 420 - 540 m<sup>2</sup> (ca. 210 - 270 m<sup>2</sup> pro Haushälfte) und 12 Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 320 - 460 m<sup>2</sup> entstehen, d. h. insgesamt 26 Wohneinheiten. Die Gebäude sind größtenteils nach Süden orientiert. Es ist eine II-geschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen.

### Flächen für Garagen und Stellplätze

Die private Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Insgesamt gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Wohnungen bis 80 qm	1 St. / WE
Wohnungen über 80 qm	1,5 St. / WE
Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser	2 St. / WE

Diese gegenüber den Mindestanforderungen erhöhte Stellplatzverpflichtung ist durch den hohen Motorisierungsgrad begründet. Die zunehmende Mobilität und die größer werdenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten führen zu einer Zunahme der Zweitwagen in den Haushalten in Kornwestheim. In größeren Wohnungen und in individuellem Wohnungsbau sind erfahrungsgemäß 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden. Der öffentliche Raum dient nicht als Ersatz für private Stellplätze. Zudem hat der Straßenraum eine wichtige Funktion als Aufenthaltsfläche und trägt wesentlich zur Wohnumfeldqualität bei. Aus diesem Grund sind die Stellplätze gem. dem o.g. Schlüssel auf den dafür ausgewiesenen Flächen herzustellen.

Im Bereich der Retentionsfläche, des südlichen Quartiersplatzes und des Wendehammers an der Dammstraße sind zusätzliche öffentliche Parkierungsmöglichkeiten vorhanden (11 Stück im Süden und 6 Stück im Norden, also insgesamt 17 Stück).

### Lärmschutz

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung spezielle Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich sind. Dies ergibt sich durch den Lärm des im Westen liegenden Rangierbahnhofs und der im Osten liegenden Bahngleise. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überschritten. Deshalb sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen (siehe auch Kapitel 6).

Das Gutachten zeigt, dass an manchen Messpunkten Lärmpegelbereich (LPB) V erforderlich wird. In Anbetracht der erheblichen Störwirkung des Rangierbahnhofs empfiehlt der Gutachter, dass das gesamte Gebiet dem LPB V zugeordnet wird, d. h. die Anforderungen der Außenbauteile müssen dem LPB V entsprechen. So wird den zukünftigen Bewohnern ein adäquater Schutz vor Lärm geboten. Entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind für LPB V die Anforderungen der folgenden Tabelle an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) zu erreichen und nachzuweisen.

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für LBP V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	45 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	

LBP: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Ausführungsbeispiele für die Wand-, Dach- und Fensterkonstruktion sind der DIN 4109, Beiblatt 2 zu entnehmen.

Entsprechend der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Dies empfiehlt der Gutachter für den gesamten Geltungsbereich. Werden Lüftungseinrichtungen / Rollläden vorgesehen, so sind die Schalldämmmaße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.

Entsprechend diesem Ergebnis wird das gesamte Plangebiet als Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Anforderungen nach DIN 4109 gem. LPB V.

#### Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

1. Es gibt Festsetzungen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (gem. Ziffer 1.11 der Textfestsetzungen wird eine Retentionsfläche für das gesamte Oberflächenwasser errichtet).
2. Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen, Fuß- und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen und die Wasserdurchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern (siehe Ziffer 1.13.1 der Textfestsetzungen).
3. Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten (siehe Ziffer 1.13.2 der Textfestsetzungen).
4. Pflanzgebote zur Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, zur Bepflanzung der privaten Gartenflächen, zur Begrünung von öffentlichen Grünflächen, zur Eingrünung der Retentionsfläche und zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern (siehe Ziffer 1.16.1 – 1.16.5 der Textfestsetzungen).
5. Pflanzbindung für erhaltenswerte Bäume (siehe Ziffer 1.17 der Textfestsetzungen).
6. Anbringung von 5 kombinierten Fledermaus- / Mauseglerkästen vor den Abbrucharbeiten (siehe Ziffer 1.19 der Textfestsetzungen).

### Gestalterische Festsetzungen

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 38° vorgesehen. Innerhalb dieser Spanne gibt es sowohl optimale Voraussetzungen für die Anbringung von Solarkollektoren wie auch für eine Ausnutzung des Dachraumes bzw. des obersten Geschosses als Wohnraum.

Um eine gestalterische Einheit bei baulich verbundenen Gebäuden, in diesem Fall die Doppelhäuser, zu erzielen, müssen diese sowohl in Dachform und Dachneigung als auch in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt sein.

Für die Wohngebäude gelten die in Kornwestheim üblichen Festsetzungen zu Dachaufbauten und –einschnitten.

Solaranlagen sind generell zulässig und erwünscht.

Aus gestalterischen Gründen werden Satellitenanlagen nur zugelassen, wenn kein Kabelanschluss vorhanden ist.

### Einfriedungen

Die Einfriedungen der Privatgrundstücke nehmen Bezug auf die städtebauliche Situation und die notwendige Berücksichtigung der "Privatheit". Es sind alle Arten der Einfriedungen in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Einfriedungen (Mauern und Zäune) dürfen maximal 1,20 m hoch sein, die damit verbundenen Hecken dürfen auch höher sein, um eine Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums zu bewirken sowie zur Sicherung der Privatsphäre, als Schutz vor Einsicht.

## **10. Bodenordnung**

Das komplette Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Kornwestheim, so dass keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig sind.

## **11. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 14.060 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.660 m <sup>2</sup>	= ca. 54 %
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.080 m <sup>2</sup>	= ca. 22 %
- öffentliche Geh- und Fußwegflächen	ca. 1.380 m <sup>2</sup>	= ca. 10 %
- öffentliche Parkierungsflächen	ca. 220 m <sup>2</sup>	= ca. 2 %
- öffentliche Grünfläche	ca. 1.280 m <sup>2</sup>	= ca. 9 %
(davon Spielplatzfläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	= ca. 7 %)
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 440 m <sup>2</sup>	= ca. 3 %

## **12. Kosten**

Die Gesamtbaukosten einschließlich Honorar und Mehrwertsteuer werden auf ca. 1,38 Mio. € geschätzt.

Davon entfallen auf den Leitungsbau der Stadtwerke ca. 730.000 € und auf den Straßen- und Wegebau sowie das Straßenbegleitgrün der Stadt ca. 645.000 €. Lediglich die Beschaffung der Leuchten mit einer Summe von ca. 15.000 € ist nicht in den Gesamtkosten enthalten.

Kornwestheim, den

M. Köppler  
Bürgermeister