

## **TEXTTEIL**

Stand 05.06.2014

- Satzung -

"Stadtmitte Korntal – südl. Mirander Straße, 4. Änderung" Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Korntal-Münchingen, Stadtteil Korntal

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 Besondere Wohngebiete (WB)

(§ 4a BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schankund Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

## 1.2 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

#### 1.3 Kerngebiete (MK)

(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

## 2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahl, bzw. maximale zulässiger Grundfläche, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Höhe des Rohfußbodens über N.N. angegeben.

Von der festgesetzten EFH kann maximal +/- 30cm abgewichen werden.

Im Mischgebiet 1 darf von der festgesetzten EFH maximal 1,5m nach unten und 0,30cm nach oben abgewichen werden.

Die Gebäudehöhen werden über die Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Grenze von maximal 1,0m über der hergestellten Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 1,50m hinter den Dachrand zurückversetzt sind.

#### 2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in dem besonderen Wohngebiet und dem Mischgebiet 2 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis 0,85 überschritten werden. Für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) darf hier die festgesetzte Grundflächenzahl auf bis zu 1,0 überschritten werden.

Im Mischgebiet 1 sowie dem Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

## 2.4 Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

(§ 20 und 21a BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl/Vollgeschosse werden laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Über dem obersten Vollgeschoss ist ein weiteres Geschoss als Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Dies gilt auch für Flächen, die außerhalb der eigenen Grundstücksfläche hergestellt werden.

#### 3.0 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

## 3.1 offene Bauweise (o)

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 3.2 geschlossene Bauweise (g)

(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### 3.3 abweichende Bauweise 1 (a1)

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise 1 wird, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend der geschlossenen Bauweise festgesetzt.

### 3.4 abweichende Bauweise 2 (a2)

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise 2 wird entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Gebäude nur bis zu einer Länge des Hauptbaukörpers von 15,0m zulässig.

#### 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien in den Baugrundstücken zulässig.

### 5.0 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper baulicher Anlagen ist gemäß der im Plan festgesetzten Richtung verbindlich.

## 6.0 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ist eine TG-Zufahrt mit entsprechender Überdachung, sowie ein Technikbauwerk (Kühlanlage) zulässig.

Alle übrigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind in den Baugrundstücken generell zulässig.

#### 8.0 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Musikschule festgesetzt.

## 9.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die funktionale Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

# 10.0 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 11.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche sind als Kompensation für den vorhandenen Parkplatz für das oberflächig dem Plangebiet zulaufende Niederschlagswasser 700 m³ Rückhalteraum unterhalb der öffentlichen Grünfläche herzustellen.

Ergänzend hierzu sind bei einer Einstautiefe von max. 30 cm zusätzlich 300 m<sup>3</sup> Rückhalt für Niederschlagswasser an der Oberfläche zu ermöglichen (siehe Einstaufläche der Rückhaltung).

#### 12.0 Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Zur Sicherstellung des Hochwasser- und Überflutungsschutz für ein hundertjähriges Regenereignis sind die baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 300,43 müNN mit geeigneten Objektschutzmaßnahmen zu schützen.

## 13.0 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind dem Nutzungszweck der Erholung dienende und untergeordnete bauliche Anlagen, sowie einzelne Spielpunkte und Kleinkindspielbereiche zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist gemäß Gestaltungsplan anzulegen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wegeverbindung in Ost-Westrichtung als geeignete Feuerwehrzufahrt auszubilden ist zulässig.

#### 14.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 14.1 Gehrechte (GR)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gehrechte werden als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

In den mit GR im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichen, die innerhalb einer Baugrenze liegen, sind im Erdgeschoss Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 2,50m herzustellen.

## 14.2 Fahrrechte (FR)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit sowie der angrenzenden Grundstückseigentümer festgesetzt.

#### 14.3 Leitungsrechte (LR)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen sowie der Versorgungsträger

festgesetzt. Das Leitungsrecht gilt auch für benötigte Pumpwerke, sowie Steuer- und Schaltschrank.

## 15.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 15.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Straßenbäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die Bäume können Straßenparallel um bis zu 5 m verschoben werden. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18/20 cm
- Baumart: Tilia platypyllos i.S., Acer campestre 'Elsrijk', Acer platanoides i.S. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

## 15.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Straßenbäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Die Bäume können Straßenparallel um bis zu 5 m verschoben werden. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18/20 cm
- Baumart: Prunus avium ,Plena'

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

## 15.3 Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Straßenbäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind bei natürlichem oder durch bauliche Änderungen hervorgerufenem Abgang gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume können Straßenparallel um bis zu 5 m verschoben werden. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grund-stückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18/20 cm
- Baumart: Malus i.S.

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

### 15.4 Pflanzgebot 4 – Anpflanzung von Straßenbäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die Bäume können Straßenparallel um bis zu 5 m verschoben werden. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18/20 cm
- Baumart: Carpinus betulus `Fastigiata` Säulenhainbuche Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

15.5 Pflanzgebot 5a – Bepflanzung öffentliches Grün mit Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Plans mit Pfg 5a, gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche, ist je angefangene 300 m² Grünfläche ein Einzelbaum gemäß der nachstehenden Art und Qualität zu pflanzen. Die, gemäß Planeintrag mit Pfg 5b, gekennzeichneten Einzelbäume können hier angerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18/20 cm

- Baumart: Carpinus betulus Hainbuche Malus i.S. Zierapfel

Sophora japonica Schnurbaum
Platanus i.S. Platane
Acer platanoides Spitzahorn
Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

15.6 Pflanzgebot 5b – Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Grün mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die Bäume können Straßenparallel um bis zu 3 m verschoben werden. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18/20 cm
- Baumart: Carpinus betulus `Fastigiata` Säulenhainbuche Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

15.7 Pflanzgebot 6 – Anpflanzung von Strauchgruppen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Plans mit Pfg6 gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind freiwachsende Sträucher in Gruppen von 6-8 Stück gemäß Pflanzenliste 2 heimische Sträucher und 3 Blütensträucher anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 50% heimische Sträucher zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

15.8 Pflanzgebot 7 – Bepflanzung privater Grünflächen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Plans mit Pfg7 gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche und dem besonderen Wohngebiet 2, ist zur Eingrünung der privaten Grünfläche ein lückenloses Gräserband entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grün anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Das Gräserband ist aus einer der unten stehenden Arten anzupflanzen. Abgängige Gräser sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen. Entlang der Grundstücksgrenzen, zwischen den privaten Grünflächen des besonderen Wohngebietes, ist die Pflanzung eines lückenlosen Gräserbandes aus den unten stehenden Arten oder eine Hainbuchenhecke zulässig. Die Hainbuchenhecke darf eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die weiteren Grünflächen sind mit Rasen anzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Grasarten: Miscanthus sinensis 'Grazilla' Chinaschilf
Miscanthus sinensis 'Kleine Silberspinne' Chinaschilf
Panicum virgatum 'Hänse Hems' Zierhirse
Achnatherum brachytrichum Diamantgras

Calamagrostis acutiflora Reitgras
- Baumart: Carpinus betulus Hainbuche

Die Pflanzenliste der Gräserarten kann gegebenenfalls im Rahmen der Bürgerbeteiligung ergänzt werden.

## 16.0 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

## 16.1 Pflanzbindung: Erhalt von Einzelbäumen

Die gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch einen Baum gemäß Pflanzenliste 1 (Qualität: StU mind. 20/25) zu ersetzen. Für den Schutz des Gehölzes vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

### 16.2 Pflanzlisten

## Pflanzenliste 1 Einzelbäume

Qualität: StU mind. 20/25

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Kastanie
Juglans regia Walnuss
Tilia platypyllos Sommerlinde

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Pflanzliste 2 heimische Sträucher
Empfehlung Qualität: 60-100 cm hoch, mit Ballen
Carpinus betulus Hainbuche
Acer campestre Feldahorn
Corylus avellana Haselnuss
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weiße

Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Engriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Liguster
Kreuzdorn
Hundsrose
Wein-Rose

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Schwarzer Holunder
Trauben Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus mas Kornelkirsche

Pflanzliste 3 Blütensträucher

Empfehlung Qualität: min. 80-100

Syringa vulgaris in Sorten Flieder Weigelia Hybriden Weigelie Forsythia Hybriden Forsythie Amelanchier ovalis Felsenbirne Amelanchier lamarckii Felsenbirne Spiraea Arten Spierstrauch Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie Philadelphus Arten Falscher Jasmin Johannisbeere Ribes Arten

Die Pflanzenliste der Blütensträucher kann gegebenenfalls im Rahmen der Bürgerbeteiligung ergänzt werden.

## 17.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind mit vorgesetzten natürlichen Baustoffen und offenen Fugen, für Amphibien, Insekten und Pflanzen, zu errichten.

## 18.0 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

## 18.1 Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Rodungsmaßnahmen sowie der Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zulässig. Gleiches gilt für Gehölze die auf den Stock gesetzt werden.

Sollten Abweichung von diesem festgesetzten Zeitraum notwendig werden, sind diese zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 18.2 Ersatzhabitate

Die im Folgenden aufgeführten Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Die als Interimsmaßnahmen festgelegten Maßnahmen müssen vor dem Eingriff aufgehängt werden. Sie können nach Umsetzung der jeweils zugeordneten dauerhaften Maßnahmen entfernt werden. Bei vorgezogener Umsetzung der dauerhaften Maßnahmen kann auf die Interimsmaßnahmen verzichtet werden.

Es sind fünf Fledermauskästen an vorhandenen oder stehenbleibenden Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der näheren Umgebung als vorgezogene (CEF-) Maßnahme anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Für den Haussperling sind 10 Nistkästen oder 4 Koloniekästen vorgezogen an den umliegenden / stehenbleibenden Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung oder den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen. Im letzten Fall sind als Interimsmaßnahmen 10 Nistkästen erforderlich.

Für den Hausrotschwanz und die Bachstelze sind vier Halbhöhlenkästen vorgezogen an den umliegenden / stehenbleibenden Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung oder den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen. Im letzten Fall sind als Interimsmaßnahmen 4 Nistkästen erforderlich.

Für weit verbreitete höhlen-, oder halbhöhlenbewohnende Gehölzbrüter (Kohlmeise / Blaumeise) sind 5 Halbhöhlenkästen vorgezogen an den umliegenden / stehenbleibenden Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung oder den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen. Im letzten Fall sind als Interimsmaßnahmen 5 Nistkästen erforderlich.

#### 18.3 Maßnahme Holzkäfer

Im Rahmen der Planung sollte versucht werden, die für Holzkäfer relevanten Bäume zu erhalten bzw. kompensatorisch an anderer, ggf. unter Verkehrssicherungsaspekten unkritischer Stelle mittel- bis langfristig die Situation für die Wertgebenden Arten (v.a. Rosthaarbock) zu optimieren.

#### 18.4 Maßnahme Wildbienen

Im Rahmen der Planung sollte versucht werden, die vorhandenen Niststätten gebäudenistender Wildbienen zu erhalten bzw. an geeigneter Stelle neu zu schaffen.

## 19.0 Fläche für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zur erforderlichen Luftschalldämmung der Außenwände an den Plangebäuden nach DIN 4109. In den Bauabschnitten I und III sind an den Fassadenflächen zur Mirander Straße und Goerdelerstraße die Lärmpegelbereiche der Stufe III und im 1. Obergeschoss der nordöstlichen Gebäudeecke des BA I Lärmpegelbereich IV ermittelt.

Im Hinblick auf die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetz sind die Fenster besonders schutzbedürftiger Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in diesen Bereichen zur lärmabgewandten Seite auszurichten.

Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Schallschutzfenster mit besonderen konstruktiven Merkmalen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude zu errichten.

Nachfolgende Schalldämmeigenschaften für Außenbauteile sind einzuhalten:

## Lärmpegelbereich III:

- Für Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen R'w,res = 35 dB
- Für Büroräume und ähnliches R`w,res = 30 dB

## Lärmpegelbereich IV:

- Für Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen R'w,res = 40 dB
- Für Büroräume und ähnliches R'w,res = 35 dB

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 LBO

## 1.0 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sattel- und Walmdächer sind mit einer Neigung von 35° bis 55° auszubilden. Bei Grenzbebauung sind entlang der Hauptgebäuderichtung nur Satteldächer zulässig. Die Sattel- und Walmdächer sind mit Ziegel oder Betondachsteinen in gedeckten Farbtönen von rotbraun bis anthrazit zu decken.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

Flachdächer sind mindestens extensiv in einer Substratdicke von 8-13 cm zu begrünen. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeicher-vermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich. Flachdachanteile die mit Solar- oder Photovoltaikanlagen belegt sind, sind auf den Restflächen ebenfalls zu begrünen.

Flachdachanteile der eingeschossigen Gebäudeteile im Kerngebiet, die als Terrassen, Wege oder Plätze genutzt werden sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

## 2.0 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

Eine Begrünung von Fassaden/Fassadenteilen ist vorstellbar.

Für den Bereich des MK wurde ein Fassadenkonzept (Stand 25.02.2014) entwickelt. Dieses ist bei der baulichen Umsetzung einzuhalten.

#### 3.0 Müllbehälterstandplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Müllbehälterstandorte sind in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

## 4.0 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen und den Verkehr nicht behindern oder gefährden. Tür- und Fensterbereiche im EG sind von Werbeanlagen frei zu halten.

Die max. zulässige Größe von Werbeanlagen pro Fassadenfläche beträgt 2 qm.

An und vor Außenwände gesetzte Werbeanlagen müssen sich an die Außenwandgestaltung und in die Umgebung einfügen. Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen mit wechselnden und bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

# 5.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Den Bauvorlagen ist ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

#### 6.0 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

Offene Einfriedigungen (z.B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20m zulässig.

#### 7.0 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

#### 8.0 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 9.0 Andere Abstandsflächen als § 5 Abs. 4 und Abs. 7 LBO

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Innerhalb des besonderen Wohngebietes 2 mit der abweichenden Bauweise 2 werden die erforderlichen Mindestabstandsflächen auf 5,0m zwischen Einzelgebäuden reduziert.

## C. HINWEISE

## 1.0 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Im Planbereich ist das Flurstück 12/1 im Altlastenkataster mit der Nr. 5180 als Verdachtsfläche mit Handlungsbedarf "B, Neubewertung bei Änderung der Exposition" erfasst. Bei Abbruch- bzw. Baumaßnahmen auf dieser Fläche sind eventuell Altlastenuntersuchungen erforderlich. Bei weiteren Baugenehmigungsverfahren ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetztes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten.

#### 2.0 Denkmale und Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 DSchG)

Das Gebäude Saalplatz 1, "Ehemaliges Pfarrhaus" von 1834, steht unter Denkmalschutz. Für Umbauten bzw. Sanierungsmaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets werden im Bereich südlich der Mirander Straße mit dem mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskern Korntal (Prüffall 1M) Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt.

Gebiet betroffenen archäologischen Relevanzraums sind Innerhalb des im mittelalterlichen grundsätzlich Bodenurkunden zur und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur Korntals zu erwarten. Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege. Frau Susanne Arnold durch Dr. (0711)susanne.arnold@rps.bwl.de) eingereicht werden. Je nach Wertigkeit können im Vorfeld Prospektionsmaßnahmen, gegebenenfalls mit nachfolgender Ausgrabung notwendig werden. Die Kosten solcher Maßnahmen trägt entsprechend dem Verursacherprinzip der Vorhabenträger.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG und die Einhaltung der Bestimmungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

### 3.0 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung der gefährdeten Grenz- und Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

#### 4.0 Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung 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 ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

## 5.0 Gründung

Für das Plangebiet liegt ein Ingenieurgeologisches Gutachten für den Bereich der bestehenden und neu geplanten Goerdelerstraße, sowie den östlichen Teil der Brunnenstraße vom Institut Dr. Haag vom 14.10.13 vor und ist zu beachten.

Für das Plangebiet wurde auf der Grundlage der geotechnischen Berichte und Gutachten für Baumaßnahmen aus dem unmittelbaren Umfeld der Planungsfläche die orientierende Baugrund- und Gründungsbeurteilung des Ingenieurbüros IBL Hagelauer Consult GmbH, Walldorf, vom 31.05.2012 erstellt.

Im Baufeld sind aufgrund der vorhandenen Gipskarst-Hohlräume besonders schwierige Baugrundverhältnisse zu erwarten. Für die Ausarbeitung eines projektbezogenes Gründungskonzeptes und Festlegung des Bemessungsgrundwasserstandes sind weitere projektbezogene Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich.

#### 6.0 Schalltechnische Untersuchung

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung fordert zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm technische und/oder organisatorische Maßnahmen.

Im Grundstückskaufvertrag werden hierzu folgende Regelungen aufgenommen:

Der Käufer verpflichtet sich, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass

- der im Bebauungsplangebiet anzusiedelnde Vollsortimenter seine Öffnungszeiten auf den Zeitraum von 7.00 Uhr bis 21.45 Uhr beschränkt
- die Nutzung der für die Gastronomie, die im nordöstlichen Bereich des MK-Gebietes des Bebauungsplans vorgesehen ist, ausgewiesenen oberirdischen drei Stellplätze auf den Zeitraum von 7.00 bis 21.45 Uhr beschränkt wird
- die Anlieferung für den Vollsortimenter sich auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt."

Ausnahmsweise können auch alternative Maßnahmen zugelassen werden die sicherstellen, dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten sind.

Diese Regelung wird zusätzlich als Auflage in die Baugenehmigung übernommen.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

| Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am 13.11.2011           |
|---|-------------------------|
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)                               | am 12.01.2012           |
| Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemein (§ 3 Abs. 2 BauGB)                            | nderat am 13.02.2014    |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                | am 20.02.2014           |
| Öff. Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.)   | 03.03.2014 - 04.04.2011 |
| (§ 3 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)        | 03.03.2014 - 04.04.2011 |
| Entwurfsfeststellung und erneuter Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 4a Abs. 3 BauGB)             | am                      |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Ausle (§ 3 Abs. 2 BauGB)                           | egung am                |
| Erneute öff. Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)                              |                         |
| (§ 3 Abs. 2 BauGB) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belang (§ 4 Abs. 2 BauGB) |                         |
| Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat (§ 10 Abs. 3 BauGB)                                   | am 17.07.2014           |
| Beschluss der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat (§ 74 LBO)                   | am 17.07.2014           |
| Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB)  | am 24.07.2014           |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)                    | am 24.07.2014           |

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Korntal-Münchingen, den

18.07.2014

Dr. Joachim Wolf, Bürgermeister

Inkrafttreten Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB) Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) am 24.07.2014

am 24.07.2014

Aufgestellt: Koordination

Esslingen, 05.06.2014

Project GmbH Planungsgesellschaft Ruiter Straße 1 73734 Esslingen

Stadt Korntal-Münchingen

Manfred Hagelstein Dr. Joachim Wolf