

Luftbild Stand 2017, Quelle Stadt Korntal-Münchingen / Geomedia

## **TEXTTEIL**

**Stand 18.05.2021 / 10.09.2021**

### **„Stadtmitte Korntal - südlich Mirander Straße, 6. Änderung“**

#### **Vorhabenbezogener 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 Besonderes Wohngebiet (WB)

(§ 4a BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Höhe des Fertigfußbodens über NN festgesetzt. Von dieser Höhe darf um maximal 20 cm abgewichen werden. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist als Höhe über NN festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Wird die festgesetzte EFH eingehalten oder unterschritten, darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 20 cm überschritten werden. Soweit die festgesetzte EFH überschritten wird, darf das Maß der Überschreitung der EFH und der maximalen Gebäudehöhe in der Summe maximal 20 cm betragen.

Für Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaik- und Solarelemente sowie technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,20 m zulässig.

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

### **3.0 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Entlang der Johannes-Daur-Straße und der Zuffenhauser Straße dürfen die Baulinien und Baugrenzen nicht durch Balkone überschritten werden.

Die festgesetzte Baugrenze an der Ostseite darf gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Balkonen und Vordächern um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Lichtschächte, die Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs 3 BauNVO überschreiten, sind auf allen Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 1,50m zugelassen.

### **4.0 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Grundstücksfläche zwischen der Außenwand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze entlang der Johannes-Daur-Straße bis zur Zuffenhausener Straße wird als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt.

### **5.0 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

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

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur von der Johannes-Daur-Straße aus zulässig.

### **6.0 Flächen für Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig; auf den übrigen Flächen sind sie unzulässig. Als Nebenanlagen sind auch Anlagen zur regenerativen Energieversorgung (z.B. Wärme-Pumpen etc.) zulässig.

### **7.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG**

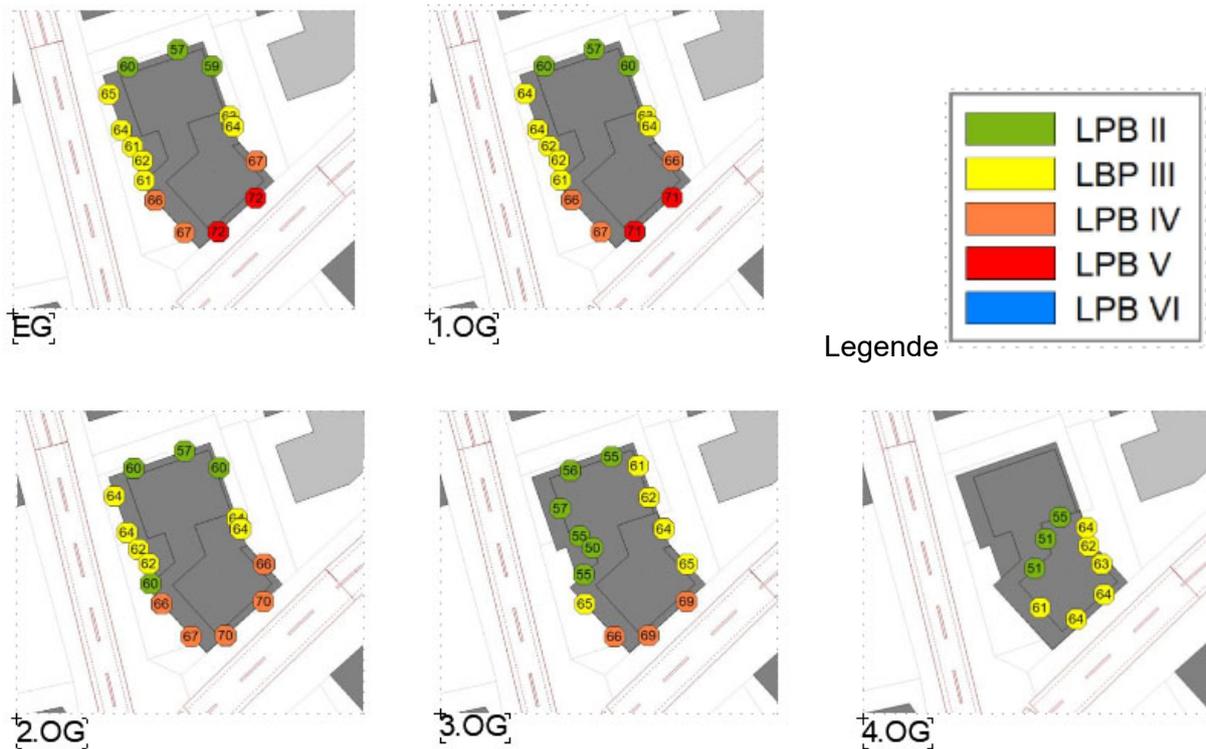
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **7.1 Passiver Schallschutz: Außenlärmpegel**

(1) Soweit Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Fassung vom Juli 2002) vorliegen, sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz durch Einhaltung der geforderten Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile gewährleistet wird.

Aus den Verkehrslärmemissionen ergeben sich die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach Geschossen:

(Grafiken aus Schalltechnischer Untersuchung Accon GmbH vom 18.12.2020)



(2) Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) erfüllen. Die Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  können aus den Lärmpegelbereichen bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegeln abgeleitet werden. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

#### 7.2 Passiver Schallschutz: Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei Außenlärmpegel größer 50 dB(A) muss für jeden Schlafräum oder einem zum Schlaf bestimmten Raum (z. B. Kinderzimmer) eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung nach VDI 2719 (Fassung vom August 1987) umgesetzt werden. Dies gilt für das gesamte Plangebiet.

### 8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 8.1 Pflanzgebot 1 (pfg1): Anpflanzung von Bäumen

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind auf der Tiefgarage entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil drei kleine Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

---

Es sind nur Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zulässig:

<i>Acer campestre</i>	Elsrijk	Feldahorn
<i>Cercis siliquastrum</i>		Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Fraxinus ornus</i>		Blumenesche
<i>Malus sargentii</i>		Wildapfel
<i>Koelreuteria paniculata</i>		Blasenbaum
<i>Prunus mahaleb</i>		Steinweichsel
<i>Sophora japonica</i>		japanischer Schnurbaum
<i>Pinus silvestris</i>		Kiefer
<i>Robinia pseudoacacia</i>		Robinie
<i>Ammelanchier</i>		Felsenbirne
<i>Buddleja alternifolia</i>		Wechselblättriger Sommerflieder
<i>Buddleja davidii</i>		Sommerflieder
<i>Caryopteris x clandonensis</i>		Bartblume
<i>Cornus mas</i>		Kornelkirsche
<i>Cotinus coggygria</i>		Perückenstrauch
<i>Ribes alpinum</i>		Bergjohannisbeere

## 8.2 Pflanzbindung (pfb): Sicherung von Bäumen

Im Plangebiet ist der einzige vorhandene Großbaum – Winterlinde (*Tilia cordata*) – zu erhalten, dauerhaft zu sichern und bei Abgang in Abstimmung mit der Stadt vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen. Während der Bauzeit sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ (Fassung vom Juli 2014) vorzusehen.

---

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO)

### **1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachgestaltung**

Als Dachform sind lediglich Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen und mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm zu versehen.

Flachdachanteile, die mit Solar- oder Photovoltaikanlagen belegt sind, sind hiervon nicht ausgenommen.

Flachdächer in Ebene der Staffelgeschosse (Terrassen und daran angrenzende Bereiche wie die Dachumgänge) sowie Fahrradüberdachungen, Vordächer und Kleinflächen bis 10 qm Grundfläche sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind zu begrünen und mit mindestens 30 cm Substratdicke zu versehen.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die Hauptfarbe der Putzfassaden in den Obergeschossen ist in einem hellen Grundton auszuführen; Teilbereiche sind in einem Braun-, Orange-, Rotton farblich abzusetzen.

Die Erdgeschosszone ist in dunklerer Farbgebung in einem Grau-, Branton auszuführen.

### **2.0 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone entlang den Straßen angebracht werden. Sie dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen und den Verkehr nicht behindern oder gefährden.

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

Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen mit wechselnden und bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### **3.0 Müllbehälterstandplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterstellplätze sind nur innerhalb der bebauten Flächen und in dem für Nebenanlagen vorgesehenen Bereich zulässig. Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter sind baulich zu umgrenzen und einzugrünen.

### **4.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

### **5.0 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

### **6.0 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohnung ist maximal eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

### **7.0 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **8.0 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.

## C. HINWEISE

### 1.0 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

#### Dauerhafte Artenschutzmaßnahme

Zur Vermeidung von Verbotsverletzungen nach § 44 (1) BNatSchG werden die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Beschränkung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum von November bis einschließlich Februar unter Berücksichtigung der Belange der Vögel (außerhalb der Brutsaison) und Fledermäusen (außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase).
- Außerhalb der Bauzeitenbeschränkung: Überprüfung auf tatsächliche Nutzung als Niststätte durch Vögel und Quartier durch Fledermäuse vor Rodung und Gebäudeabriss durch einen fachkundigen Sachverständigen.
- Zur Kompensation der potentiellen Sommerquartiere einzelner Individuen bzw. von Tagesverstecken der Fledermäuse (siedlungsbewohnende und störungstolerant Arten), die durch den Eingriff zerstört, beschädigt oder entnommen werden, sind 9 geeignete Fledermauskästen an geeigneten Stellen auf dem Baugrundstück oder den geplanten Gebäuden anzubringen.
- Zur Kompensation der potentiellen Fortpflanzungsstätten von Europäische Vogelarten der Gilden der Gebäude- und Höhlenbrüter, die durch den Eingriff zerstört, beschädigt oder entnommen werden, sind 9 geeignete Einzel-Nistkästen oder 3 Sperlingskoloniekästen (mit je drei Bruträumen) an geeigneten Stellen auf dem Baugrundstück oder den geplanten Gebäuden anzubringen.

#### - **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (>450nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung soll durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich verkürzt werden.

Standard ist der Stand der Technik.

#### - **Flächige Verglasung, Vermeidung von Vogelschlag**

Bei den Neubauten soll sichergestellt werden, dass großflächige Glas- und Fensterfronten so konstruiert werden, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H.W.Doppler, et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte, sollen hierbei berücksichtigt werden.

### 2.0 Bodenbelastungen

Das anstehende Erdmaterial zeigt nach dem Aussehen (Farbe, Konsistenz, makroskopische Inhaltsstoffe und Geruch) keine Auffälligkeiten. Im Zuge oder vor Beginn der Aushubmaßnahmen können repräsentative Bodenproben entnommen und eine chemische Untersuchung durchgeführt werden.

### 3.0 Geologie - Versickerung - Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden im Nordteil des Plangebiets von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei

Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zurechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkärstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Wenn kein Drainagewasser abgeleitet werden kann oder darf, muss das Gebäude gemäß den anerkannten Regeln der Technik wie im Ingenieurgeologischen Gutachten (Gutachten Nr. B 0719/2609 vom 19.07.2019 von Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen) beschrieben abgedichtet werden.

#### **4.0 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, vom 17.03.1998, geändert durch Gesetz vom 25.02.2021), 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 (Fassung vom Mai 1998) zu beachten.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, vom 14.12.2004, geändert durch Gesetz vom 17.12.2020) wird hingewiesen. Die DIN 18 300 (Fassung vom September 2019) ist zwingend einzuhalten.

#### **5.0 Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 DSchG)**

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, Tier- und Pflanzenreste u. ä. betroffen werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **6.0 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.

### **7.0 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet beinhaltet kein Quell- oder Wasserschutzgebiet.

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 dem Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

### **8.0 Hochwasser und Starkregenrisiko**

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es besteht keine Gefahr eines gewässerbedingten Hochwassers.

Beim Starkregenrisiko besteht entlang der Johannes-Daur-Straße eine mäßige Gefahrenlage, entlang der Zuffenhauser Straße ist die Gefahrenlage gering.

### **9.0 Immissionsschutz**

Im Plangebiet gelten für Anlagenlärm gemäß der technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) folgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel:

Tagzeitraum 60 dB(A), Nacht-zeitraum 40 dB(A).

### **10.0 Einsichtnahme**

Auf die in den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Bezug genommenen Fachgutachten, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, DIN Vorschriften insbesondere DIN 4109-1: 2018-01, DIN 18005: 2002-07, DIN 18920: 2014-07, VDI 2719: 1987-08 liegen an der Verwaltungsstelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.