

**Stadt Korntal-Münchingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
incl. Vorhaben und Erschließungspläne  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „BAHNHOFSAREAL KORNTAL“

**VOM 15.04.2019**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Anhang: Pflanzliste
- E Verfahrensvermerke nach §13a BauGB

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- [4] Begründung
- [5] Vorhaben- und Erschließungspläne 1-19
- [6] Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“ in Korntal-Münchingen, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 05.04.2017
- [7] Schalltechnische Stellungnahme – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“ in Korntal, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 04.04.2017
- [8] Schwingungstechnische Untersuchung 1321-2014, Prognoseberechnung der zu erwartenden Erschütterungen und des sekundären Körperschalls durch oberirdischen Zugverkehr, ZUCKRIEGL ENGINEERING GMBH, Schorndorf vom 07.04.2017
- [9] Geotechnische und umweltgeologische Untersuchung des Untergrundes im Bereich des geplanten Lidl-Marktes in 70825 Korntal, ehem. Südfassareal, Weilimdorfer Straße 25-37, SakostaCAU GmbH, Stuttgart, 10.06.2011
- [9] 5032 Korntal – BP Bahnhofsareal Korntal, Änderung der Nutzungen im Teilgebiet 3, Stellungnahme, SakostaCAU GmbH, Stuttgart, 12.04.2017
- [10] Umwelttechnische Erkundung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Abscheideranlage bei Gebäude 33 auf dem Grundstück Weilimdorfer Straße 25-37 in 70825 Korntal-Münchingen, SakostaCAU GmbH, Stuttgart, Juli 2007
- [11] Analyse zur Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsnutzungen in Korntal-Münchingen, Stadtteil Korntal; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Mai 2013

- [11] Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“ – Stellungnahme zu den aktuellen Veränderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 10.04.2017
- [12] Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt Korntal-Münchingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Juni 2008
- [13] Artenschutzfachliche Beurteilung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Korntal“ in der Stadt Korntal-Münchingen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Stand Oktober 2014
- [14] Maßnahmenkonzeption für die Zauneidechse aus artenschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“ in der Stadt Korntal-Münchingen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Stand Juli 2015
- [14] Aktennotiz zum Stand der Umsetzung artenschutzrechtlich notwendiger Maßnahmen zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Korntal“ in Korntal-Münchingen; Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Bearbeitet von Johannes MAYER (Dipl.-Geogr.), Mai 2016
- [14] Bauvorhaben Bahnhofsareal Korntal: Sachstandsinformation zu Artenschutzmaßnahmen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Bearbeitet von Johannes MAYER (Dipl.-Geogr.), 7. April 2017
- [15] Verkehrsuntersuchung zur Planung Lidl-Markt an der Weilimdorfer Straße in Korntal, Fortschreibung 2010, Planungsbüro StadtVerkehr Schönfuss, Stuttgart, Juni 2010
- [16] Stellungnahme Leistungsfähigkeit Kreisverkehrsplatz Weilimdorfer Straße/Charlottenstraße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“ in Korntal, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 12.04.2017
- [16] Korntal-Münchingen – Untersuchung Kreisverkehr Weilimdorfer Straße/Charlottenstraße, Verkehrliche Stellungnahme, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 24.08.2016
- [17] Schalltechnische Berechnung - Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche südl. der Gleise mit und ohne Gesamtbauvorhaben, Beurteilungspegel LrT (tags) und LrN (nachts), Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 18.03.2019

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Bedingte Festsetzung zur vorhabenbezogenen Zulassung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die **Vorhaben- und Erschließungspläne** sind Bestandteil des Bebauungsplanes und Grundlage des für den vor Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

## A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

### A2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen geschossweise zulässig:

A2.1.1 Im **TEILGEBIET 2** („Lidl“) sind im **Erdgeschoss** folgende Nutzungen **zulässig**:

- ein **Lebensmittelmarkt** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1300 m<sup>2</sup>**,
- **Verkaufsräume/Shops** mit einer maximalen Verkaufsfläche in der Summe von insgesamt **300 m<sup>2</sup>** mit Sortimenten, die unter **Ziff A2.3** aufgeführt sind.

In den **Obergeschossen** sind folgende Nutzungen **zulässig**:

- Wohnungen,
- Büro- und Personalräume des großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

#### Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 sowie Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 (GABl. S. 290)) einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

A2.1.2 Im **TEILGEBIET 3** sind im **Erdgeschoss** folgende Nutzungen **zulässig**:

- **Raumausstatter** oder **sonstige Einzelhandelsbetriebe** mit einer maximalen Verkaufsfläche von **insgesamt 800 m<sup>2</sup>**, mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten:
  - Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung,
  - Bettwaren, Matratzen,
  - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen,
  - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten,
  - Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör,
  - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder),
  - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse,
  - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
  - der Verkauf von Rand- und Ergänzungssortimenten ist auf max. 10% der genehmigten und realisierten Verkaufsfläche zulässig.
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Dienstleistungsbetriebe.

In den **Obergeschossen** sind folgende Nutzungen **zulässig**:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Dienstleistungsbetriebe.

**Definition Verkaufsfläche:**

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 sowie Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 (GABl. S. 290)) einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

## **A2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässige Nutzungen**

Die nachfolgend aufgeführten Nutzungen sind **unzulässig**:

- Schank- und Speisewirtschaften / Gastronomie,
- Spielhallen,
- Wettbüros,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Selbständige Werbeanlagen als Hauptnutzung,
- Betriebe mit sexuellem Einschlag.

## **A2.3 Liste der allgemein zulässigen Sortimente in den Verkaufsräumen/Shops im Teilgebiet 2**

- Zulässig sind nicht zentrenrelevante Sortimente:
  - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Elektroinstallation, Leuchten, Computer, Büromaschinen,
  - Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung,
  - Bettwaren, Matratzen,
  - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen,
  - Pflanzen und Zubehör,
  - Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer,
  - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten,
  - Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör,
  - Campingartikel, Sportgroßgeräte ( z. B. Surfboards, Fahrräder),
  - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse,
  - Tiernahrung, zoolog. Bedarf,
  - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör.
  
- Zusätzlich zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind folgende zentrenrelevante Sortimente zulässig:
  - Sanitäts-/Orthopädiwaren,
  - Spielwaren,
  - Bekleidung - Sportartikel/Sport- und Freizeitbekleidung,
  - Elektrowaren, Bild-/Tonträger, Telefone/Handys und Zubehör,
  - Hörgeräte.

## A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe),
- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe entsprechend dem Planeinschrieb.

Die Gebäudehöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (gemäß Planeinschrieb) und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Attika) gemessen.

Die im Planteil festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Solar- und Photovoltaikanlage und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Sonstige technische Dachaufbauten dürfen höchstens auf 30% der Dachfläche angebracht werden und sind auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Die sonstigen technischen Dachaufbauten müssen mindestens 2 m vom Dachrand zurückspringen.

Bei eingeschossiger Bauweise darf die im Planteil festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe für eine **Lärmschutzwand** um maximal **9,10m**, jedoch bis zu einer maximalen Höhe von **15,00m**, sowie für eine **Brüstung** zur Absturzsicherung bis zu einer maximalen Höhe von **7,10m** überschritten werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Maßgebend für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) kann bis zu +/- 50 cm abgewichen werden (Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe beziehen sich aber weiterhin auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte EFH).

## A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO dürfen die Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

## **A6 Offene Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## **A7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 Oberflächenbelag Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Pflaster, Drainfugenpflaster, o.ä. herzustellen.

Flächen, von denen das anfallende Niederschlagswasser nicht schadlos zur Versickerung gebracht werden kann (Fahrgassen/Stellplatzzufahrten, sowie Anlieferungsbereich, etc.) sind davon ausgenommen.

### **A7.2 Schutz gegen Vogelschlag**

Im Plangebiet sind durchsichtige und verspiegelte Fassadenteile (z.B. Lärmschutzwand, Fenster, Glasbrüstungen, selbstständige Scheiben) für Vögel von außen sichtbar zu machen. Hierzu ist die gesamte durchsichtige oder reflektierende Fassadenoberfläche durch undurchsichtige und nicht reflektierende Elemente (z.B. Ätzungen, Aufkleber, Aufdrucke, Vorhängelemente) zu untergliedern.

### **A7.3 Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse**

Die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen sind zu vergrämen. Die Vergrämung der Zauneidechsenindividuen erfolgt in zuvor neu als Habitat entwickelten bzw. optimierten Bereichen durch Überdeckung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mittels Folie (mit fachlicher Begleitung).

Die Vorgezogene Habitat-Neugestaltung ist durch Gehölzrodung und anschließende Modellierung sowie Pflege im Bereich der Südostböschung und/oder entlang der Bahnlinie herzustellen (mit fachlicher Begleitung).

### **A7.4 Maßnahmen zugunsten der Vögel und Gebüschbrüter**

Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Tötung oder Verletzung von Tieren auszuschließen, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

#### **Rodung von Gehölzen**

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt. Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen.

#### **Nistkästen**

Zur Kompensation des Verlustes von nicht einsehbaren Höhlen sind drei Nistkästen in Gehölzen im Umfeld des Plangebietes aufzuhängen.

#### **Pflanzung neuer, standortheimischer Gehölze**

Zur mittel- bis langfristigen Revierverlagerung bzw. zur Kompensation einer Revieraufgabe von einzelnen Gebüschbrütern sind ca. 10 - 15 neue, standortheimische, für Brutvögel nutzbare Gehölze auf nicht in Anspruch genommenen Flächen zu pflanzen.

## **A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem **Leitungsrecht** zugunsten folgender Versorgungsträger zu belasten:

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen (Schmutzwasserleitung und Frischwasserleitung), sowie  
Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH (Gasleitung),

LR2: Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH (110kV Kabel).

Die eingetragene Fläche **Geh- und Fahrrecht GR/FR** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht gilt nicht für den motorisierten Individualverkehr, z.B. PKWs, sondern nur für Fahrradfahrer.

## **A9 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A9.1 Aktiver Lärmschutz:**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 9,10 m festgesetzt.

### **A9.2 Passiver Lärmschutz:**

Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der **in den Plänen zum Schalltechnischen Gutachten** „Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“ in Korntal-Münchingen“, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 05.04.2017 **als Anlage zum Bebauungsplan für die jeweiligen Fassaden in den einzelnen Geschossen angeführten Lärmpegelbereiche** nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise" (November 1989) gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Der jeweils ungünstigste (maximale) Lärmpegelbereich des jeweiligen Fassadenabschnitts ist im Planteil gekennzeichnet.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau –Anforderungen und Nachweise" (November 1989) nachzuweisen.

Ab Lärmpegelbereich III sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, insbesondere Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Falls die Optimierung der Grundrissgestaltung im Einzelfall nicht möglich ist, müssen schallschutztechnisch ausreichend dimensionierte Fenster



den erforderlichen Schallschutz gewährleisten. Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich IV schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen werden gemäß VDI 2719 bei Schlaf- und Kinderzimmern ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) empfohlen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die in den Plänen zum Schalltechnischen Gutachten „Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofsareal Korntal“ in Korntal-Münchingen“, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 05.04.2017 als Anlage zum Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zahlenmäßig dargestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB (A)]	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	> 80	<sup>1)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auszug aus DIN 4109: Tabelle 8, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

### A9.3 Erschütterungsimmissionen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum von 35 dB(A) sind im Teilgebiet 3 entsprechend des Gutachtens „Schwingungstechnische Untersuchung 1321-2014, Prognoseberechnung der zu erwartenden Erschütterungen und des sekundären Körperschalls durch oberirdischen Zugverkehr“, ZUCKRIEGL ENGINEERING GMBH, Schorndorf vom 07.04.2017 als Anlage zum Bebauungsplan, wahlweise eine der beiden nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen:

- eine elastische Gebäudelagerung eines Teiles des Gebäudes (siehe o.a. Gutachten, Kap. 7.1.4, Seite 15 -16), oder
- die Anordnung eines Bodenschlitzes zur Erschütterungsabschirmung (siehe o.a. Gutachten, Kap. 7.1.5, Seite 16-17).

## **A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

An den festgesetzten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

### **Pflanzzwang 1 – pz1-Fläche**

Die festgesetzten Bereiche sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen, Sträuchern und Bodendecker (siehe Pflanzliste) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der pz1 Fläche sind Fußwege zulässig.

Die Anlage eines Spielplatzes innerhalb der pz1-Fläche im Teilgebiet 2 ist ebenfalls zulässig.

### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu **1 m** verschoben werden.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer und Vordächer.

### Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens **10 cm** dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) und/oder die Nutzung durch solartechnische Anlagen zulässig.

Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc., bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe sowie als freistehende Werbeanlagen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von **7 m** nicht überschreiten.

Die Fläche der Werbeanlagen darf einzeln max. **10 m<sup>2</sup> betragen**. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Fassadenseite darf **10 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten.

Im Zufahrtbereich des Plangebietes ist für Teilgebiet 2 und Teilgebiet 3 je eine Standfahne oder eine Werbestele zulässig. Diese sind in der Ausführung einander anzupassen und räumlich zu bündeln.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Die als Pflanzzwang festgesetzten Bereiche sind von Werbeanlagen frei zu halten.

## **C HINWEISE**

### **C1 Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

### **C2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt). (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

### **C3 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### **C4 Grundwasser**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

### **C5 Starkregengefahren**

Aufgrund der Lage des Vorhabens können durch anstehendes Schichtwasser und drückendes Grundwasser bei Starkregenereignissen Gebäude und Anlagen beschädigt werden. Zum Schutz der Anlagen werden daher entsprechende Schutzvorkehrungen empfohlen.

### **C6 Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplanareals sind künstliche Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,7 und 1,5 Meter vorhanden. Teilweise sind in den Auffüllungen Schadstoffe wie PAK, Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe enthalten. Daher sind sämtliche Erdarbeiten während der Erschließung des Areals durch einen Schadensgutachter zu begleiten. Diesem obliegt es, das anfallende Aushubmaterial ordnungsgemäß zu deklarieren. Sollten bei den Erdarbeiten Bodenkontaminationen entdeckt werden, die unterhalb der geplanten Aushubsohlen reichen, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, einzuschalten und mit diesem der erforderliche Sanierungsumfang abzustimmen. Im Bereich des

künftigen Spielplatzes sind die künstlichen Auffüllungen vollständig auszuräumen. Die durchgeführten Überwachungsarbeiten sind vom Schadensgutachter in einem Bericht zu dokumentieren. Dieser ist nach Abschluss der Sanierungsarbeiten dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, vorzulegen.

Sofern Fremdboden zur Auffüllung und Herstellung der Kinderspielfläche angeeignet wird, muss dieser die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Schadstoffe einhalten. Ferner sollte es sich um ortstypischen und ortsverträglichen Boden handeln.

## **C7 Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. In der Geologischen Karte sind 100 m östlich und südöstlich des Planungsgebietes eine Vielzahl von Verkarstungsstrukturen verzeichnet.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **C8 Schutz gegen Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten (siehe Ziff. A7.2) wird auf die Empfehlungen von Schmidt et al. (2012) (Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D., Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach) hingewiesen.

[[http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)]

## **C9 Einsichtnahme**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

## D ANHANG: PFLANZLISTE

Bäume	Rosskastanie	<i>Aescolus hippocastanum</i>
	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Obstgehölze	
	Sibirische Ulme	<i>Ulmus pumila</i>
Sträucher	Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
	Weigeli	<i>Weigela</i>
	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Sumpfpflanzen	Alle Arten	
Bodendecker	Alle Arten	
Klettergehölze	Alle Arten	

\*Ergänzte Pflanzliste der Stadt Korntal-Münchingen

## **E VERFAHRENSVERMERKE nach §13a BauGB**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	07.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	14.03.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit – Bürgerinfo-Veranstaltung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	27.03.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange - Erörterungstermin § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	22.03.2013
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	27.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	03.04.2014
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	14.04. bis 19.05.2014
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	19.04. bis 19.05.2014
Auslegungsbeschluss des <b>erneuten</b> Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	13.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der <b>erneuten</b> öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	27.10.2016
Öffentliche Auslegung des <b>erneuten</b> Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	07.11. bis 09.12.2016
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum <b>erneuten</b> Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	03.11. bis 09.12.2016
Auslegungsbeschluss des <b>erneuten</b> Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	09.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der <b>erneuten</b> öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.05.2017
Öffentliche Auslegung des <b>erneuten</b> Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	26.05.2017 bis 26.06.2017
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum <b>erneuten</b> Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	26.05.2017 bis 26.06.2017

Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 21.05.2019  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 21.05.2019  
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

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

Korntal-Münchingen, den 22.05.2019

Dr. Joachim Wolf, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes 29.05.2019  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften 29.05.2019  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB