

Stadtteil Korntal
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hoffmannstraße/Schloßäckerstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

12.11.2015

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO15008

Stadt Korntal-Münchingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hoffmannstraße/Schloßäckerstraße“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Geschossflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Flächen von Garagen und Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind dabei nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Schloßäckerstraße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,75 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Schloßäckerstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb des Baufensters zulässig.

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im Bebauungsplan vorgegebene Firstrichtung ist für Hauptgebäude zu beachten.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters sowie innerhalb der gesondert im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen angelegt werden.

1.7 Zahl der Wohnungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 Pflanzgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1.8.1 Einzelpflanzgebote

Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Die Pflanzenliste ist hierbei zu berücksichtigen.

Der Standort und die Art der Bäume sind mit den Bauantragsunterlagen bzw. Unterlagen im Kennnisgabeverfahren gegenüber der Baurechtsbehörde nachzuweisen.

1.8.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf der im zeichnerischen Teil mit einem flächenhaften Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine Hecke als Sichtschutz und Begrünung der Garagenwand anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Hauptgebäude sowie Garagen sind zwingend zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verkleiden.

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad. Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Garagen sind auch abweichende Dachformen mit einer Neigung bis maximal 25 Grad zulässig.

Die Dachdeckung von Hauptgebäuden hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen.

Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratdicke 10 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als SchlepPGAube.
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, mehrere maximal 1/2 der Gebäudelänge.
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.
- Vorderkante Gaube mindestens 0,5 m hinter Vorderkante Außenwand.

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

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis max. 1,20 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,20 m Höhe
- Hecken

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Zufahrten oder Stellplätze genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit überwiegend gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

Ebenerdige, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein, Pflasterrasen) herzustellen, welche eine mindestens 50 %-ige Versickerung von Oberflächenwasser zulassen.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern oder gesammelt als Brauchwasser zu verwenden.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern das RP einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen. Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Ludwigsburg (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg ist nicht zulässig.

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

3.5 Grundwasserschutz

Sollte bei Erdarbeiten wider Erwarten Grundwasser angetroffen werden, ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mitzuteilen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.