

# Stadt Korntal-Münchingen

## **Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Örtliche Bauvorschriften**

### **Hinweise**

Stand: 18.01.2018

**Auftraggeber:** Stadt Korntal-Münchingen

**Planfertiger:**



ISA Internationales Stadtbauatelier

Furtbachstraße 10

70178 Stuttgart

fon: +49 (0)711 6403031

fax: +49 (0)711 6403032

e-mail: [kontakt@stadtbauatelier.de](mailto:kontakt@stadtbauatelier.de)

[www.stadtbauatelier.de](http://www.stadtbauatelier.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

### Textliche Festsetzungen

- 1    Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2    Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
  - 3    Anhang des Bebauungsplans
- 
- A    Planungsrechtliche Festsetzungen und Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
  - B    Örtliche Bauvorschriften
  - C    Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  - D    Hinweise und Empfehlungen
  - E    Verfahrensvermerke

### **1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- 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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### **2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

### **3. Anhang des Bebauungsplans**

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Ingenieurbüro Blaser, Juli 2013)
- Untersuchung von Fledermausquartieren und Festsetzungen zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Blaser, März 2014)
- Historische Ortsanalyse (Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, April 2014)
- Gesamtlärmkarten Tag und Nachts, Hauptstraße Münchingen (ACCON GmbH, Februar 2014, Gesamtlärmkarten sind in der städtebaulichen Begründung unter „Punkt 3.5 Vorbelastungen“ beigefügt)
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan (Soundplan GmbH, November 2015)
- Abschätzung der Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf das Quell- und Brunnen-system im historischen Ortskern von Münchingen, Landkreis Ludwigsburg (Firma Geotechnik Südwest, Juli 2015)

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **A1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

#### **A1.1 Besondere Wohngebiete (WB) nach § 4a BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

Außerhalb des mit der Bezeichnung WB 12 gekennzeichneten Teils des besonderen Wohngebietes können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **A2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### **A2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

**A2.2.1** Sofern keine anderen Festsetzungen getroffen werden, ist im Plangebiet für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

**A2.2.2** Für folgende Bereiche ist für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu dem festgesetzten Wert zulässig:

Flurstücke 224, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5 (WB 3):	0,9
Flurstücke 216, 219 (WB 5 und WB 6) :	0,9
Flurstück 214 (WB 1):	0,9
Flurstück 170/1 (WB 8):	1,0
Flurstücke 165, 166, 167, 171/1 (WB12):	1,0
Flurstück 147/2 (WB14):	0,85
Flurstück 148 (WB13):	1,0

#### **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

**A2.3.1** Im Plangebiet werden für die Errichtung von Gebäuden maximale Traufhöhen (TH max.) und maximale Firshöhen (FH max.) festgesetzt (siehe Einschrieb im Plan). Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen sind die Traufhöhen (TH) und Firshöhen (FH) auch entsprechend der Bestandssituation zulässig. Überschreitungen bis 0,3 m sind hierbei für die Verbesserung der Gebäudedämmung möglich.

**A2.3.2** Abweichend von A2.3.1 ist in den mit OK max. besonders gekennzeichneten Bereichen die maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt.

**A2.3.3** In den mit den Bezeichnungen WB 1 bis WB 9 sowie WB 13 und Flurstück 148/5 (WB 15) gekennzeichneten Teilen des besonderen Wohngebietes sind bauliche Anlagen tiefer als 1,5 m unterhalb des festgesetzten unteren Maßbezugspunkts (UMBP) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen auch bis zu einer anderen Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die bauliche Anlage das grundwasserführende Kluftsystem (Unterkeuper) nicht beeinträchtigt.

**A2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind jeweils untere Maßbezugspunkte (UMBP m ü. NN) festgesetzt. Diese sind als absolute untere Maßbezugspunkte im Plan eingetragen und dienen als Bezugspunkt für die unter Ziffer A 2.3 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

**A3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Plan:

a = abweichende Bauweise

Innerhalb des Planbereichs wird als abweichende Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude ohne einen Grenzabstand an einer oder mehreren Grundstücksgrenzen errichtet werden, soweit die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dem nicht entgegenstehen.

**A4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1-3 BauNVO).

**A5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten Firstrichtungen müssen eingehalten werden. Die Längsseiten der Gebäude sind parallel zur Firstrichtung auszurichten. Abweichungen bis zu 5 Grad der Firstrichtung, sowie bezüglich der Parallelität der Außenwände sind zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig.

**A6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO u. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)**

Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der schraffierten Teilflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von mehr als 9 m<sup>2</sup> oder einer Höhe von mehr als 3,0 m nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Leitungsrechten einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

## **A7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

### **A7.1 Garagen und Stellplätze**

Entsprechend den Einschrieben im Plan:

CP = Fläche für offene Stellplätze und/oder Carports (Carports = überdachte Stellplätze ohne Seitenwände)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur als in den Hauptbaukörpern oder deren Anbau integrierte Garagen zulässig.

Die schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können zu einem Anteil von 40 von Hundert mit Stellplätzen versehen werden. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf diesen Flächen unzulässig.

### **A7.2 Tiefgaragen**

Entsprechend Planeintrag sind Tiefgaragen nur in den mit Tga gekennzeichneten Bereichen (siehe Planeintrag Schablone) zulässig.

In den mit Tga gekennzeichneten Bereichen sind Tiefgaragen zulässig, sie sind vollständig unterirdisch anzulegen.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, fachgerecht zu überdecken. Die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung muss bündig mit der Oberkante des bestehenden Geländes abschließen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung um bis zu 0,50 m zugelassen werden.

Die Überdeckung der Tiefgaragen ist intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur intensiven Begrünung muss die Tiefgaragenüberdeckung aus mindestens 0,60 m versickerungs- und wasserrückhaltfähiger Bodensubstratschicht bestehen.

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind in die Hauptbaukörper oder deren Anbau zu integrieren.

Ausnahmsweise können Tiefgaragen auch in anderen Bereichen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die bauliche Anlage das grundwasserführende Kluftsystem (Unterkeuper) nicht beeinträchtigt.

## **A8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### **A8.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Gemäß der Planzeichnung wird für den gekennzeichneten Bereich entlang des „Dorfgrabens“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten, die ausschließlich für die Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge bzw. ausschließlich für die Zu- und Abfahrt zur Pflege der jeweiligen privaten Grünflächen bestimmt sind und hierfür genutzt werden.

## **A8.2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend den Einschrieben im Plan:

GFR = mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
zugunsten des Grundstückseigentümers von Flurstück 230.

## **A9 Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereiche sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig:

1. Entlang der mit der Kennzeichnung „Lärmschutzpegelbereich III“ und „Lärmschutzpegelbereich IV“ gekennzeichneten Fassadenbereiche sind bei der Errichtung oder wesentlichen Änderungen von Gebäuden die Fenster schutzbedürftiger Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.  
Alternativ sind zur erforderlichen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche den zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 nicht erhöhen.  
Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
2. Außenwohnbereiche sind nur an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude zulässig.
3. Für die im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei der Errichtung oder wesentlichen Änderungen von Gebäuden die nachfolgende Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile nach DIN 4109 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

## **A10 Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)**

An den festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mindestens 16 cm, Obstbäume 10-12 cm, gemessen jeweils in 1,0 m Höhe) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

**A11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entsprechend Planeintrag sind private Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Diese sind von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Ausnahmsweise können 20 % der privaten Grünflächen je Grundstück für Tiefgaragen unterbaut werden.

Diese Flächen können nicht bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung mit einbezogen werden. Sie sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.



**B      Örtliche Bauvorschriften****B1     Stellplatzsatzung****Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung bis einschließlich 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Pkw-Stellplatz, über 60 m<sup>2</sup> sind 1,5 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese dürfen auch hintereinander angeordnet werden. Dezimalzahlen sind auf die nächste höhere volle Zahl aufzurunden.

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

### **C1.1 Baudenkmäler**

Die im zeichnerischen Teil des vorliegenden Bebauungsplans besonders gekennzeichneten Gebäude auf den Flurstücken 147/3, 148/5, 171/3, 215 und 216 sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Maßnahmen an und in diesen Gebäuden bedürfen nach § 19 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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

### **C1.2 Archäologische Kulturdenkmale und Verdachtsfälle**

Die folgenden im zeichnerischen Teil des vorliegenden Bebauungsplans besonders gekennzeichneten Archäologische Kulturdenkmale (gem. § 2 DSchG) sind zu berücksichtigen:

- Flst. Nr. 147/4 (Abgegangene Wasserburg Münchingen 2M), Schloßgasse 10
- Flst. Nr. 147/3, 147/4, Schloßgasse 10, 10/1 (Abgegangener Großer Bebenhäuser Hof 5M)

Die folgenden Archäologische Verdachtsflächen (gem. § 2 DSchG/ Prüffall) sind zu berücksichtigen:

- Flst. Nr. 153, Schloßgasse 16, 18 (Abgegangenes Badhaus 6M)
- Gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan (Mittelalterlicher und neuzeitlicher Siedlungsbereich Münchingen 7M)

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlungsgeschichte von Münchingen, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung soll deshalb die Archäologische Denkmalpflege hier frühzeitig zu Bauvorhaben gehört und beteiligt werden.

Dazu ist im Beisein eines freiberuflich tätigen Archäologen mittels Sondagen das Vorhandensein und die Wertigkeit archäologischer Schichten zu klären. Diese Maßnahmen sind zu Lasten und - bis zur Höhe des Zumutbaren - auf Kosten von Bauherrschaft / Investor durchzuführen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der Ergebnisse erfolgen. Je nach Ergebnis der Prospektion ist im Anschluss daran mit möglichen wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass nach dem Willen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft sich der Bauherr / Investor hierbei größtenteils finanziell an den entstehenden Kosten (Maschinen- und Personalkosten) zu beteiligen hat.

Die oben genannten Maßnahmen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse der Bauherren / Investoren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können.

Es wird empfohlen sich frühzeitig an das

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Berliner Straße 12  
73728 Esslingen am Neckar  
Telefon 0711 / 9 04 45-109  
Telefax 0711 / 9 04 45-444

zu wenden.

**C2 Naturdenkmal**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Naturdenkmal 20/1 "Rosskastanie Münchingen, Hintere Gasse".

**C3 Gehölzrodungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)**

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

## D Hinweise

### D1 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ortskern Münchingen“, rechtskräftig durch Veröffentlichung am 30.07.2015 im Amtsblatt der Stadt Korntal-Münchingen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung regelt das Genehmigungserfordernis nach § 172 BauGB bei Rückbau, Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Darüber hinaus enthält die Satzung verbindliche Vorgaben für Gebäudetypen, Gebäude- und Dachformen, Anbauten, Fassadengestaltungen, Dachaufbauten, Farben und Materialien, Freiflächen und ortsbildprägende Merkmale.

### D2 Realisierung von Artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (siehe Anhang, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Ingenieurbüro Blaser, Juli 2013) und der Fledermausuntersuchung (siehe Anhang, Untersuchung von Fledermausquartieren und Festsetzungen zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Blaser, März 2014) zum Bebauungsplan ergeben sich folgende Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung von Vorhaben einzuhalten sind.

#### D2.1 Für Fledermäuse

##### 1. Maßnahme

- Betrifft Dachstühle und Gebäude mit potentieller Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse und Eulen.
- Anbringung von Fledermausflachkästen sowie Anordnung einer zeitlichen Beschränkung bei Umbau und Abbruch bzw. Neubau von Gebäuden.

Der Abriss oder Umbau der unter Punkt 2. aufgelisteten baulichen Anlagen, ist nur außerhalb der flugaktiven Phase der Fledermäuse zu Zeiten des Winterschlafs ab dem 1. November bis zum 31. Januar möglich.

##### 2. Betroffene Flurstücke/Gebäude:

(siehe Anhang Begründung, Kap. 10, Abbildung 1, „Übersichtsplan mit potentiellen Lebensraumstrukturen und Abgrenzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen“)

- Flurstück 229: Schr (Scheuer)
- Flurstück 224/1: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 27
- Flurstück 222: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 25
- Flurstück 221: Wirtg (Wirtschaftsgebäude)
- Flurstück 218: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 23, Schr (Scheuer), Schr (Scheuer) (östlich des Dorfgraben)
- Flurstück 216: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 21, Stall
- Flurstück 215: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 19, Stall, Schr (Scheuer)
- Flurstück 212/213: Wirtg (Wirtschaftsgebäude)
- Flurstück 214: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 17, Schr (Scheuer)
- Flurstück 169: Schu (Schuppen), Schu (Schuppen)
- Flurstück 160/2: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 18, Schr (Scheuer)
- Flurstück 171/4: Wkst (Werkstatt) Haus Nr. 9/1
- Flurstück 171/3: Schu (Schuppen)

- Flurstück 171/2: Schr (Scheuer) Nr. 7, Schu (Schuppen)
- Flurstück 147/3: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 10, Schr (Scheuer), Schr (Scheuer), Schu (Schuppen)
- Flurstück 148: Schr (Scheuer), Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 18, Schu (Schuppen)
- Flurstück 148/5: Btrg (Betriebsgebäude) Haus Nr. 26

Für das Flurstück 171/3: Whs (Wohnhaus), Haus Nr. 9, mit potentieller Winter- und Sommerquartiereignung können ohne eine vorausgegangene Fledermausuntersuchung keine Abriss- oder Umbauarbeiten am Gebäude zugelassen werden. Aus diesem Grund ist das Gebäude entsprechend dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Gebäude mit besonderen Vorkehrungen zum Artenschutz gekennzeichnet.

## D2.2 Für Vögel

### 1. Maßnahme

- Betrifft Gebäude mit potentieller Eignung als Brutstätte für nischenbrütende Vogelarten.
- Anbringung von Halbhöhlenbrutkästen sowie Anordnung einer zeitlichen Beschränkung bei Umbau und Abbruch bzw. Neubau von Gebäuden

Bei den in Punkt 2. aufgelisteten baulichen Anlagen sind bei Um- bzw. Neubau 3 Halbhöhlenbrutkästen aus Holzbeton an der Fassade zu befestigen. Die Instandhaltung und Reinigung der Nistkästen erfolgt jährlich außerhalb der Brutsaison der Vögel nach dem 30. September und vor dem 1. März. Der Abriss oder Umbau der in Abbildung 1 gekennzeichneten Gebäude ist nur außerhalb der Brutsaison der Vögel nach dem 30. September und vor dem 1. März möglich.

### 2. Von den unter 1. genannten Maßnahmen betroffenen Flurstücke/Gebäude:

(siehe Anhang Begründung, Kap. 10, Abbildung 1, „Übersichtsplan mit potentiellen Lebensraumstrukturen und Abgrenzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen“)

- Flurstück 229: Schr (Scheuer), Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 35
- Flurstück 228: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 33, Schr (Scheuer)
- Flurstück 224/1: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 27
- Flurstück 224/4: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 29
- Flurstück 224/5: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 29/1
- Flurstück 222: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 25
- Flurstück 221: Wirtg (Wirtschaftsgebäude)
- Flurstück 218: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 23, Schr (Scheuer), Schr (Scheuer) (östlich des Dorfgraben)
- Flurstück 216: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 21, Stall, Schr (Scheuer) (östlich des Dorfgraben)
- Flurstück 215: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 19, Stall, Schr (Scheuer)
- Flurstück 212/213: Wirtg (Wirtschaftsgebäude)
- Flurstück 213: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 6
- Flurstück 214: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 17, Schr (Scheuer)
- Flurstück 169: Schu (Schuppen), Schu (Schuppen)
- Flurstück 160/2: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 18, Schr (Scheuer)
- Flurstück 160/1: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 11

- Flurstück 171/4: Wkst (Werkstatt) Haus Nr. 9/1
- Flurstück 171/3: Schu (Schuppen)
- Flurstück 171/2: Scheu (Scheune) Nr. 7
- Flurstück 147/3: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 10, Schr (Scheuer), Schr (Scheuer), Schu (Schuppen)
- Flurstück 147/5: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 12, Schu (Schuppen)
- Flurstück 147/2: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 14, Schu (Schuppen)
- Flurstück 148: Schr (Scheuer), Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 18, Schu (Schuppen)
- Flurstück 148/5: Btrg (Betriebsgebäude) Haus Nr. 26
- Flurstück 148/4: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 22, Schr (Scheuer)
- Flurstück 148/3: Whs (Wohnhaus) Haus Nr. 34

### 3. *Maßnahme*

- Betrifft Gehölze mit potentieller Eignung als Brutstätte für Höhlen- und frei-brütende Vogelarten.
- Zeitliche Beschränkung bei Rodung.

Erforderliche Gehölzrodungen sind, in den gekennzeichneten Bereichen in Abbildung 1, ausschließlich in den Wintermonaten außerhalb der Brutsaison der Vögel, also nach dem 30. September und vor dem 1. März durchzuführen.

### 4. *Von den unter 3. genannten Maßnahmen betroffenen Flurstücke:*

*(siehe Anhang Begründung, Kap. 10, Abbildung 1, „Übersichtsplan mit potentiellen Lebensraumstrukturen und Abgrenzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen“)*

- Flurstück 230
- Flurstück 225
- Flurstück 200
- Flurstück 221
- Flurstück 216
- Flurstück 218
- Flurstück 153
- Flurstück 217
- Flurstück 212
- Flurstück 214
- Flurstück 160/2
- Flurstück 160
- Flurstück 160/1
- Flurstück 160/3
- Flurstück 171/3
- Flurstück 171/4
- Flurstück 147/3
- Flurstück 147/1

### **D2.3 Für Käfer**

*(siehe Anhang Begründung, Kap. 10, Abbildung 1, „Übersichtsplan mit potentiellen Lebensraumstrukturen und Abgrenzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen.“)*

Der auf dem Flurstück 153 gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in den angrenzenden Grundstücken muss der Wurzelbereich mit einem Bauzaun umgeben und für die Dauer der Bauarbeiten unterhalten werden.

Falls erforderlich ist zum Schutz der Wurzeln ein Wurzelvorhang oder eine Wurzelbrücke von Fachpersonal anzubringen. Bei Abgang ist der Baum durch einen standortgerechten großkronigen Baum zu ersetzen.

### **D3 Hinweis auf Bodenschutz**

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 (s. Beiblatt). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

### **D4 Vorlage von Baugesuchen**

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen (Freiflächengestaltungsplan).

### **D5 Altlasten, bzw. Kontaminationen**

Auf den beiden Grundstücken Schloßgasse 10 und Hintere Gasse 38 kam es im Jahr 2009 durch einen Heizölschaden auf dem Grundstück Schloßgasse 10 zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers. Die Grundwassersanierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Es ist aber noch vor allem mit verunreinigtem Erdreich unterhalb des Tankraumes des Gebäudes Schloßgasse 10 zu rechnen. Bei künftigen Baumaßnahmen auf dem Grundstück Schloßgasse 10 und Hintere Gasse 38 ist das Landratsamt, Fachbereich Umwelt frühzeitig zu beteiligen.

Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ludwigsburg als

Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

#### **D6 Geotechnik**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen.

#### **D7 Grundwasser**

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

Bei der Erschließung von Grundwasser oder beim Antreffen von Brunnenanlagen ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

#### **D8 DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinie**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften (DIN 4109, DIN 18920) sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der allgemeinen Kontaktzeiten im Fachbereich Stadtentwicklung, Rathaus Korntal, Saalplatz 4, 2. OG, Zi. 206, 70825 Korntal-Münchingen, eingesehen werden.



**E      Verfahrensvermerke**

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR  
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
AUSGEFERTIGT:

Aufstellungsbeschluss:			26.07.2012
Auslegungsbeschluss:			16.12.2014
öffentliche Auslegung des Bebauungsplans:	07.01.2015	bis	16.02.2015
Beschluss der erneuten öffentliche Auslegung des Bebauungsplans:			15.12.2015
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans:	01.02.2016	bis	01.04.2016
Beschluss der erneuten öffentliche Auslegung des Bebauungsplans:			17.11.2016
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans:	05.12.2016	bis	16.01.2017
Beschluss der erneuten öffentliche Auslegung des Bebauungsplans:			18.07.2017
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans:	11.08.2017	bis	22.09.2017
Satzungsbeschluss:			01.02.2018

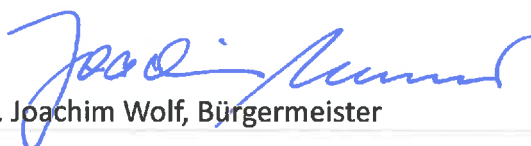
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Korntal-Münchingen, den 05.02.2018



Dr. Joachim Wolf, Bürgermeister

Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse  
gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 08.02.2018  
Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche  
Bauvorschriften treten ab 08.02.2018 in Kraft.  
Korntal-Münchingen, den 05.02.2018



Dr. Joachim Wolf, Bürgermeister