

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO) „Zuffenhauser Straße - Solitudeallee“

Textteil

Stand 17.11.2023

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S.2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01.August 2019.

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 17.11.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI – Mischgebiet (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausschluss folgender zentrenrelevanten Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformwaren
 - Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren
 - Schnittblumen
 - Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
 - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
 - Schuhe, Lederwaren
 - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör
 - Fotowaren
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
 - Optik, Hörgeräte
 - Uhren, Schmuck
 - Musikinstrumente, Musikalien.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Fremdwerbbeanlagen, also Anlagen für Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung erfolgt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

C 2. Maß der baulichen Nutzung

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

C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert 0,6.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Gebäudehöhe (GBH)

Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung (z.B. zur Nutzung der Sonnenenergie, Luft-Wärmepumpen etc.) um max. 1,50 m überschritten werden (siehe auch D 1.2).

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des Firstabschlusses.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in die Planzeichnung bzw. in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)**C 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB), soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB), soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden; Terrassenüberdachungen bei Doppelhäusern sind dabei ohne Abstandsflächen entlang der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten (Erkern) und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB), soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Eine Überschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig mit Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 0,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB), soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

C 3.2 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 4. Garagen, Stellplätze Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C 4.1 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports), nicht überdachte Kfz-Stellplätze

Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

sind Kfz-Stellplätze ausschließlich als nicht überdachte Stellplätze auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind jeweils innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Tiefgaragen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

C 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die einzelne Nebenanlage eine Größe von 25 m³ nicht überschreitet.

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitig verlaufenden Baugrenze bzw. Baulinie und dem Rand der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenzone) unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

C 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

C 5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 5.2 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

C 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 6.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, die mindestens eine 50 %-ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Hiervon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen

C 6.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

C 6.2.1 Vermeidungsmaßnahme - V 1 Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Können Fällungen von Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten an Gebäuden nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gehölze bzw. die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzung- und Ruhestätte hin überprüft werden (siehe auch C 6.2.2 und C 6.2.3). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

C 6.2.2 Vermeidungsmaßnahme - V 2 Nisthilfen für Vögel

Zum Schutz von Vögeln sind bei Fällung von Gehölzen und bei Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September bei Vorhandensein von genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich (siehe dazu auch Plan 1.0 der Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachlichen Konflikteinschätzung, Büro Prof. Schmid/ Treiber/ Partner, Leonberg, erstellt 25.10.2018, aktualisiert am 18.01.2023).

Beim Verlust von Niststätten sind pro entfallendes Gebäude je 3 Nistkästen und pro entfallenden Höhlenbaum je 1 Nistkasten an geeigneten Stellen auf dem Baugrundstück anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis über die Fertigstellung und die Funktionsfähigkeit der festgelegten Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

C 6.2.3 Vermeidungsmaßnahme - V 3 Nisthilfen für Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen sind bei Fällung von Gehölzen und bei Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September bei Vorhandensein von genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten Kompensationsmaßnahmen erforderlich (siehe dazu auch Plan 1.0 der Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachlichen Konflikteinschätzung, Büro Prof. Schmid/ Treiber/ Partner, Leonberg, erstellt 2018, aktualisiert am 18.01.2023).

Beim Verlust von Sommerquartieren sind pro entfallendes Gebäude je 3 Fledermauskästen und pro entfallenden Baum je 3 Fledermauskästen auf dem Baugrundstück anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis über die Fertigstellung und die Funktionsfähigkeit der festgelegten Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

C 6.2.4 Vermeidungsmaßnahme – V4 Vermeidung von Vogelschlag

Im Plangebiet sind durchsichtige und verspiegelte Fassadenteile (z.B. Fenster, Glasbrüstungen, selbstständige Scheiben) für Vögel von außen sichtbar zu machen. Hierzu ist die gesamte durchsichtige oder reflektierende Fassadenoberfläche ab 3 m² durch undurchsichtige und nicht reflektierende Elemente (z.B. Ätzungen, Aufkleber, Aufdrucke, Vorhängelemente) zu untergliedern.

C 6.2.5 Vermeidungsmaßnahme – V5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit warmen Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

Die Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.

Hinweis zu C 6.2:



Plan 1.0 der Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachlichen Bewertung, Büro Prof. Schmid/ Treiber/ Partner, Leonberg, erstellt am 25.10.2018, aktualisiert am 18.01.2023

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Büro Prof. Schmid / Treiber/ Partner, Leonberg, erstellt 25.10.2018, aktualisiert am 18.01.2023

C 7. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung eingetragenen und mit GR/ FR/ LR1 bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung eingetragenen und mit LR2 bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht (Sicherheitsstreifen der bestehenden 110-kV-Erdkabelleitung) zugunsten des Versorgungsträgers Strom festgesetzt. (Siehe auch Hinweis E 7).

C 8. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Immissionen durch Verkehrslärm

Grundrissorientierung

Im Mischgebiet ist in den mit -L- gekennzeichneten Bereichen eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass keine zur Belüftung der Räume notwendigen Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) in Richtung Solitudeallee vorgesehen werden.

Hiervon kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden

- wenn durch konkrete bauliche nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 56 dB(A) entsprechend dem Auslösewert der Lärmsanierung für Mischgebiete nicht überschreitet,
- wenn die Wohnungsgrundrisse so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung von einer lärmabgewandten Fassade belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 56 dB(A) entsprechend dem Auslösewert der Lärmsanierung für Mischgebiete nicht überschreitet,
- wenn durch nicht offenbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt ist.

Belüftung der Schlafräume

Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Schienenverkehrslärm.

Nachweis des erhöhten Schallschutzes von Außenbauteilen

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als Hinweis auf-

genommen. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwV TB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Hinweis zu C 8.:

Auf folgende schalltechnische Untersuchung wird verwiesen:

- Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“, Büro Modus Consult, Karlsruhe vom Februar 2023.

C 9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 9.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der Solitudeallee

An den auf den privaten Baugrundstücken entlang der unmittelbar westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Solitudeallee) festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind ausschließlich schmalkronige Bergahorn-Bäume (*Acer pseudoplatanus* „Erectum“) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den übrigen privaten Baugrundstücken

An den in der Planzeichnung auf den übrigen privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorten sind Einzelbäume gemäß Pflanzenliste (siehe E 10.) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Standorte können in ihrer Lage entlang der öffentlichen Verkehrsfläche um maximal 3,00 m verschoben werden, sofern das alleeatige Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 9.2 Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe E 10.) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Standorte für Einzelbäume gemäß Pflanzenliste werden hierbei angerechnet.

C 9.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (außer Tiefgaragen)

Die Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Summe aller Flachdachflächen von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen sind mindestens zu 80 % zu begrünen.

Der Schichtaufbau der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung können geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen bzw. klimaangepassten Arten verwendet werden (s. Pflanzenliste E 10).

Solaranlagen sind nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig (siehe auch D 1.2). Sie sind aufgeständert mindestens 30 cm über der Dachbegrünung in Schrägstellung anzubringen.

C 9.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel-, Vorplatz- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

C 10. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), ist festgelegt, als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Gemessen wird jeweils lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegende Gebäude

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

Eine Unterschreitung der eingetragenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ist zulässig.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Dächer von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen/ Carports (CP)

Oberirdische Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit begrüntem Flachdach zu errichten, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden. Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (C 9.3) wird verwiesen.

Für Satteldächer gilt:

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind, mit Ausnahme von Solaranlagen, nur Materialien in Rot-/ Brauntönen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

D 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten

Für Satteldächer gilt:

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

Die Summe der Länge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf je Dachseite 50% der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten muss mindestens 1,00 m betragen. Zum Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Zum First ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Für Flachdächer gilt:

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. Luft-Wärmepumpen etc.) gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen. Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (C 9.3) wird verwiesen.

Für Satteldächer gilt:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

D.2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen und architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder hinterleuchtet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, greller oder stechender Farbgebung oder auffälligen Mustern sind unzulässig.

Jede Werbeanlage darf maximal eine Höhe von 0,80 m und eine Breite von 3,50 m aufweisen. Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist maximal eine Werbeanlage zulässig; für Wohneinheiten sind keine Werbeanlagen zulässig.

Mit Werbeanlagen ist vom Fassadenrand ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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

D 3.1 Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Flächige Schüttungen, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

D 3.2 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerwerks zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit der Außenkante der Stützmauer ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Ortbeton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

D 3.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit innenliegenden offenen Metallzäunen zulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf maximal 1,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

D 3.4 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D 4. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs.1 LBO wird erhöht:

Wohnungen mit einer Wohnfläche	
kleiner als 60 qm	1,0 Stellplatz
größer als 60 qm	1,5 Stellplätze

Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

D 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs: 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionsanlagen zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers herzustellen. Hierbei ist ein Retentionsvolumen von 1m³ je angefangene 250 m² Grundstücksfläche und eine Brauchwasservolumen von mindestens 0,5 m³ je angefangene 250 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Je Grundstück kann der Drosselabfluss für die Retentionsanlage bis 2 l/s betragen. Die Mindestmenge des Brauchwasservolumens muss stets auch ohne Drosselabfluss erhalten bleiben.

Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht direkt (unter Umgehung der Rückhalteanlage) der Kanalisation zugeleitet werden. Als Rückhalte- bzw. Brauchwasseranlagen können Zisternen verwendet werden.

Hinweis:

Eine örtliche Versickerung und Verwendung auf dem Baugrundstück ist ausdrücklich gewünscht.

E Hinweise

E 1. Altlasten

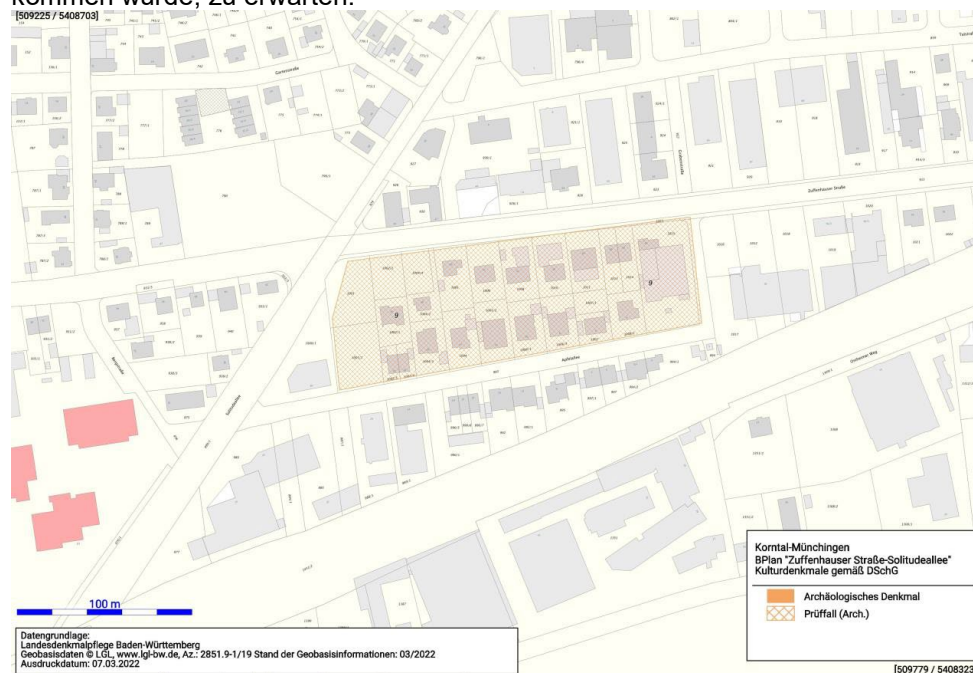
Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

E 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015). Das Beiblatt kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Das überplante Grundstück liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Römische Siedlungsfunde“ (Listen-Nr. 9, s. Kartierung). 1957 wurden bei einem Neubau in der Zuffenhauser Straße römische Scherben befunden, die auf eine römische Besiedlung des Areals hinweisen. Es besteht daher der begründete Verdacht, dass sich hier im Boden Kulturdenkmale befinden. Bei Bodeneingriffen (Abbrucharbeiten, Leitungskanäle, Aushub von Baugruben etc.) innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche sind daher potentiell archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaften von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten.



Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

E 4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der unmittelbaren Umgebung bekannt. Auf GK25 Blatt 7120 Stuttgart-Nordwest sind zahlreiche 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. 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 verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

E 5. Grundwasserschutz

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 unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser oder dem Antreffen von Grundwasseraufschlüssen (Quellaustritte, Brunnen, Pegel) ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

E 6. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Versorgungsträger sind gemäß §§ 1 ff. NAV berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

E 7. 110-kV-Leitung/ Leitungsrecht

- Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 10 m rechts und links der 110-kV-Erdkabelleitungsachse sind der Stuttgart Netze zur Prüfung vorzulegen.
- Innerhalb des mit LR2 gekennzeichneten Sicherheitsstreifens von 2,75 m der 110-kV-Kabeltrassenachse dürfen keine Bepflanzungen vorgenommen werden. Eine Bepflanzung in der Nähe des Schutzstreifens ist so zu wählen, dass keine Baumwurzeln o.ä. in die Kabeltrasse eindringen können. Es muss ein Abstand von mindestens 2,75 m zwischen der 110-kV-Kabeltrassenachse und dem zu erwartenden Wurzelbereich der Neupflanzung eingehalten werden. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutzplatte aus hochdichtem PEHD) für die 110-kV-Kabel durchzuführen. (vgl. DVGW-Merkblattes GW 125, FGSV-Merkblatt Nr.939).

- Gegen den Bestand und eine geplante Entwicklung von nicht tiefwurzelnden Feldgehölzen im Schutzstreifen der 110-kV-Erdkabelleitungen bestehen keine Bedenken.
- Geplante Vorhaben im Nahbereich der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stuttgart Netze abzustimmen.
- Erschließungsplanungen im Nahbereich der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stuttgart Netze durchgeführt werden.
- Bei Kreuzungen und Parallelführungen mit Infrastrukturleitungen ist ein Abstand von mindestens 0,40 m zum nächstliegenden 110-kV-Kabel einzuhalten. Sollte das 110-kV-Kabel mit Betonplatten abgedeckt sein, so ist bei Überkreuzungen von Infrastrukturleitungen ein Abstand von mindestens 0,05 m über diesen einzuhalten.
- Bei Kreuzungen zwischen elektrisch leitenden Rohrleitungen und Hochspannungskabeln ist ein Mindestabstand von mindestens 1,00 m und bei Parallelführung mindestens 5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, ist entweder eines der beiden Systeme im Schutzrohr zu verlegen oder durch das Zwischenlegen isolierender Schalen oder Platten aus z. B. PVC oder PE eine Berührung zwischen Kabelanlage und Rohrleitung zu verhindern.
- In einem Abstand von mindestens 1,25 m jeweils rechts und links der 110-kV-Kabeltrassenachse dürfen keinerlei Bauwerke (z.B. Schächte, Fundamente, Mauern, Standorte für Beleuchtungsmaste) errichtet werden.
- Mindestens drei Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist das Auftragszentrum Stuttgart -Strom-Netze Betrieb GmbH zu verständigen, damit die zuständige Betriebsstelle vor Baubeginn eine Sicherheitsunterweisung und eventuelle Sicherungsmaßnahmen durchführen kann.
- Es wird hingewiesen, dass vor Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

E 8. Starkregen

Das Baugebiet befindet sich teilweise, entlang der Zuffenhauser Straße innerhalb Hochwassergefahrenkarte für Starkregenereignisse im Einzugsgebiet der Glems.

Es wird empfohlen im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen eine Gefährdung im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden kann. Z. B. können an Baukörpern entsprechende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, damit die Geländetopographie kein Außengebietswasser an bzw. in das Gebäude leiten kann. Dabei kann beispielsweise die Neigung von Wegen oder Zufahrten entsprechend gestaltet werden oder Lichtschächte können gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht werden.

E 9. Einsichtnahme

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

Auf folgende Untersuchungen / Gutachten wird verwiesen:

- Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Büro Prof. Schmid/Treiber/Partner, Leonberg, erstellt 25.10.2018, aktualisiert am 18.01.2023
- Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“, Büro Modus Consult, Karlsruhe vom Februar 2023
- Verkehrliche Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“ in Kornal-Münchingen, Büro Verkehrsplanung Link vom 08.02.2023
- Verkehrsuntersuchung „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“: Leistungsfähigkeit und Ertüchtigungsmaßnahmen, Büro Verkehrsplanung Link vom 20.08.2021

E 10. Pflanzenliste

Als Bepflanzung mit standortgerechten bzw. klimageeigneten Bäumen sowie als Dachbegrünung mit Kräutern und Gräsern sind nachstehende Arten zu verwenden:

Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus „Erectum“	Schmalkroniger Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Celtis caucasia	Zürgelbaum
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Dornlose Gleditsie
Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Buschbäume:

Juniperus communis	Wachholder
Prunus fruticosa „Globosa“	Kugel-Steppenkirsche
Pyrus salicifolia „Pendula“	Hängende weidenblättrige Wildbirne „Nordische Olive“

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella

Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Geeignete Gräser:
Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Korntal-Münchingen

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Stuttgart, den 17.11.2023