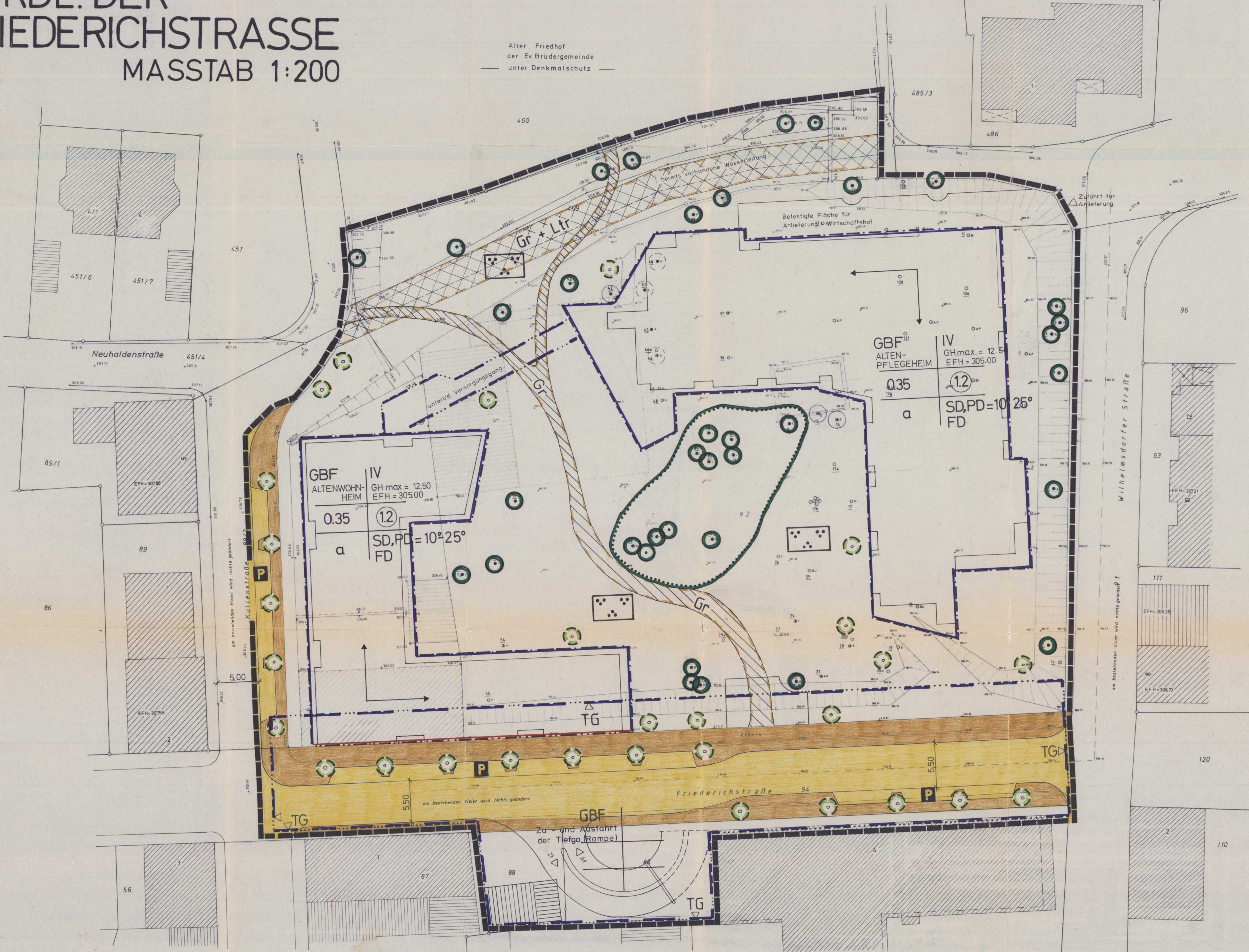


STADT
KORNTAL-MÜNCHINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ALTENZENTRUM
NÖRDL. DER
FRIEDERICHSTRASSE
MASSTAB 1:200

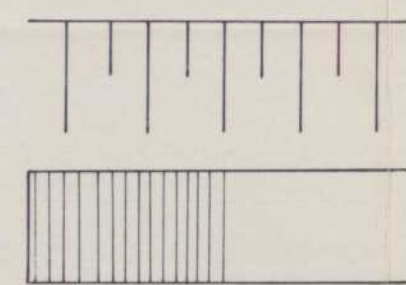


Alter Friedhof
der Ev. Brüdergemeinde
unter Denkmalschutz



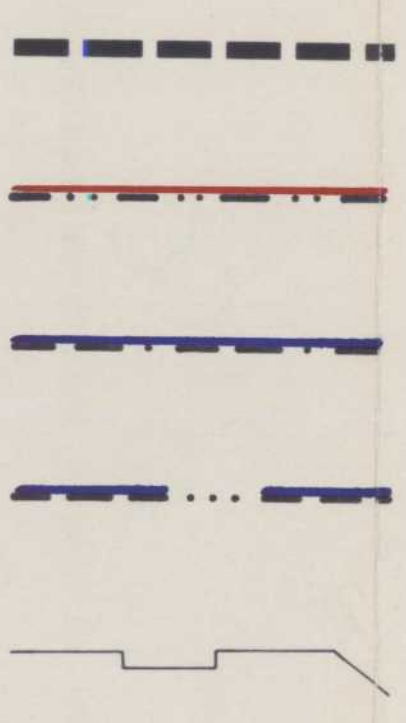
I Zeichenerklärung

1. Bestand:



- Böschung
- bestehendes Gebäude
- vorhandene Bäume und Gehölze, hier: Buche, versehen mit der lfd. Nr., 50 m Baumstammumfang aufgestellt, von Sachverständigen Edlmar Krauter am 26.07.1989
- Höhensystem, gemessen über Normal-Hüll (NH, in "neuen" System)
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen

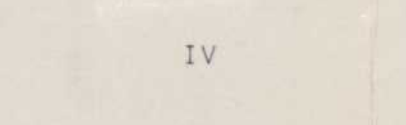
2. Planung:



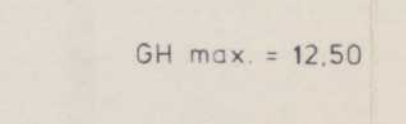
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile und bauliche Anlagen
- Umfassung des künftigen Gebäudes



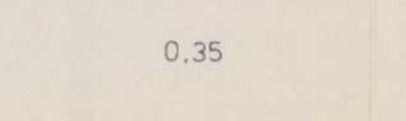
- GBF Altenpflegeheim
- IV



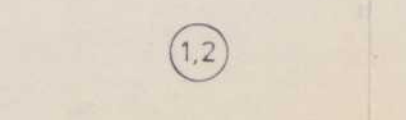
- GBF max. = 12,50
- IV max. = 12,50



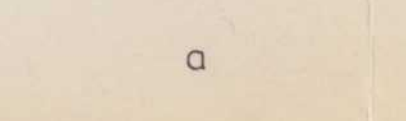
- 0,35
- 12



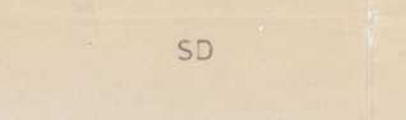
- a
- SD



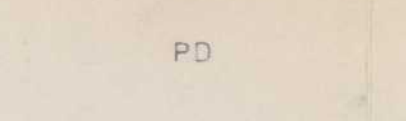
- PD
- FD



- 10° - 25°
- 10° - 25°



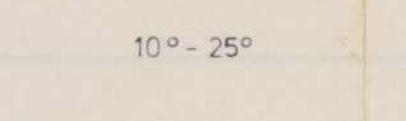
- TG
- TG



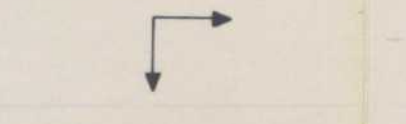
- TG
- TG



- TG
- TG



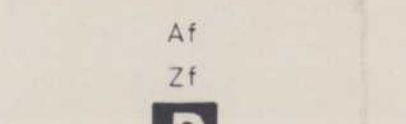
- TG
- TG



- TG
- TG



- TG
- TG



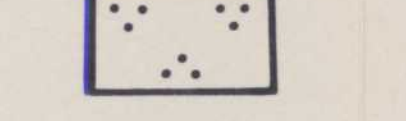
- TG
- TG



- TG
- TG



- TG
- TG



- TG
- TG

- Gehölze die zu erhalten sind (Pflanzbindung), besonders gekennzeichnete Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Gehölze die zu pflanzen sind (Pflanzgebot)
- Gehört zugunsten der Allgemeinheit und Fläche zum Einlegen von Leitungen

II. Planungsrechtliche Festsetzungen
(Baugesetzbuch - BauB - von 0.12.1986
Baunutzungsverordnung - BauNVO - von 15.9.1977)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauB und § 1 - 15 BauNVO)
 - Fläche für den Gemeinbedarf - GBF - zulässig sind nur Gebäude in denen Einrichtungen zur Pflege, zum Wohnen und zur sozialen Betreuung alter Menschen untergebracht werden, z.B.:
 - Altenpflegeheim
 - Altenwohnungen
 - Altenheim (Betreuungsstätte)
 - Sozialstation
 - 1.1.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden nicht zugelassen
 - 1.1.2 Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig
 - 1.2 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauB)
 - Parkanlage Die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bauplanungs ist - soweit diese Flächen nicht als Verkehrsflächen oder Terrassen genutzt werden - als Parkanlage zu erhalten und anzulegen, befestigte Flächen für Lieferungen, Leichenentransport u.ä. darf nur auf der Nordseite des Pflegeheimes von der Wilhelmsdorfer Straße aus erfolgen.
 - 1.2.2 Innerhalb der Parkanlagen sind bauliche Anlagen - ausgenommen ortsfeste Sitzgelegenheiten (Bänke und dergl.) - nicht zulässig
 - Unterhalb der Geländeoberfläche dürfen Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen hergestellt werden (Tiefgarage, Verbindungsgang)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 10 BauB)
 - Grundflächenzahl - GZ - (§ 19 BauNVO) wie im zeichnerischen Teil eingetragen (GZ = 0,35)
 - Geschossflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO) wie im zeichnerischen Teil eingetragen (GFZ = 1,2)
 - Anrechnung von Flächen auf die Geschossfläche (§ 21a Abs. 5 BauNVO) als Ausnahme kann die zulässige Geschossfläche um 20 von Hundert der Fläche, die zur Herstellung von notwendigen Garagen für die Nutzung der Gebäude des Altenzentrums erforderlich sind, erhöht werden
- Bauweise (§ 22 BauB)
 - Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbeschneidung
- Überbaubare Grundstücksflächen
 - Unter der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen und Gebäudeteile dürfen nur in der hierfür festgelegten Fläche erstellt werden
- Garagen (§ 23 BauB)
 - Garagen sind - soweit sie nicht in Gebäude untergebracht werden - unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 1.3 und 4.1 herzustellen
- Stellplätze (§ 24 BauB)
 - Innerhalb der überbaubaren Fläche sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig
- Verkehrsflächen, Anschlag der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 1 BauB)
 - Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen, Gehwege und öffentliche Stellflächen (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil)
 - Zur- und Abfahrten zu und von Garagen sind an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen anzulegen
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauB)
 - Gründungsplan Für das Plangebiet hat die "Gruppe für ökologische Gutachten" im September 1989 ein ökologisches Gutachten unter Berücksichtigung abiotischer und biotischer Faktoren erarbeitet, wobei die Ist-Situation dargestellt ist und Aussagen über die Folgen der Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden. Das Gutachten kann bei der Baurechtsbehörde der Stadt Kornthal-Münchingen eingesehen werden.
 - 8.1.1 Für Bestand und Planung der Grünanlagen im Plangebiet hat die "Bürgerinitiative für Landschaftsökologie + Planung, Dr.-Ing. Dietrich Bruns" am 15.9.1989 einen Gründungsplan erstellt, in dem die Erkenntnisse und Empfehlungen über abiotische und biotische Faktoren des ökologischen Gutachtens der "Gruppe für ökologische Gutachten" vom September 1989 sowie die Ergebnisse des hydrologischen Gutachtens des Dr. Velt Altmeyer vom 9.8.1989 berücksichtigt wurden. Beide Gutachten können bei der Baurechtsbehörde der Stadt Kornthal-Münchingen eingesehen werden.
 - 8.1.2 Die Festsetzungen über den Bestand und über die künftigen Maßnahmen der Grünanlagen sind aus dem Gründungsplan entnommen.
- Bestand
 - 8.2.1 Die im zeichnerischen Teil dargestellten vorhandenen, besonders gekennzeichneten Gehölze und Pflanzflächen (Pflanzbindungen) sind zu erhalten
 - 8.2.2 Sind Gehölze, die besonders gekennzeichnet sind, innerhalb 5 Jahren nach Abschluß der Bauarbeiten (Schlußabnahme) abgestorben, sind als Ersatz gleichwertige Gehölze und sofern es sich um Bäume handelt, diese mit einem Stammumfang von mind. 50 cm - gemessen 1 m über Gelände -
 - 8.2.3 Für die Baustellenanrichtung ist ein Plan vorzulegen, der Freigebiet (Noter Punkt) wird erst ausgegeben, wenn für Plan die Zustimmung der Baurechtsbehörde vorliegt.
 - 8.2.4 Vor Beginn der Bauarbeiten sind gefährdete Gehölze mit Vorkehrungen nach DIN 10820 zu schützen. Der Sicherheitsradius für Bäume beträgt 5,0 m - gemessen ab Stammhöhe.
- Planung
 - 8.3.1 Pflanzgebot Öffentliche Parkfläche Tiefgarage
 - 8.3.2 Pflanzarten Die neu zu pflanzenden Bereiche sollen mit Pflanzarten bepflanzt werden wie sie in der Pflanzliste des Gründungsplanes des Büro Dr. Bruns von 15.9.1989 enthalten sind.
 - 8.3.3 Baumgrößen Der Stammumfang neu zu pflanzender Bäume muß mindestens 50 cm - gemessen 1 m über Geländeoberfläche - betragen. Es sind mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.
 - 8.3.4 Begrünung von Gebäudefassaden Gebäudefassaden sollen soweit als möglich begrünt werden. In den Baugeschlossenen sind die zur Begrünung vorgesehenen Flächen darzustellen.
 - 8.3.5 Begrünung von Dächern Flachdächer sind extensiv zu begrünen; begleiche, mit Baustoffen belegte Dachflächen (Terrassen) sind soweit als möglich zu begrünen.
 - 8.3.6 Anlage, Unterhalt und Pflege der Grünflächen Auf Bodenauftrag und Verbesserungsmittel ist zu verzichten. Baugrundflächen sollen nicht angelegt werden. Die Pflege der Wiesen erfolgt extensiv: 1- bis 2-malige Mahd im Turnus jeweils nur in Teilbereichen
 - 8.3.7 Befestigte Flächen Grundsätzlich ist die versiegelte Fläche so klein als möglich zu halten. Befestigte Flächen sind, soweit dies mit den Betriebsablauf und den besonderen Anforderungen der Nutzer vereinbar ist, wasserundurchlässig herzustellen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.Fassung von 28.11.1983, geändert am 1.4.1985)

- Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)
 - 1.1 Anzahl der Vollgeschosse wie im zeichnerischen Teil eingetragen
 - 1.1.1 Gebäudehöhe -Gd- (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO) jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe -EFH- bis zum Scheitelpunkt der Außenwand (Umfassungswand) mit der Dachhaut. Ist eine nebenstehende Zeichnung in übrigen wie in zeichnerischen Teil eingetragen
 - 1.1.2 Höhenlage der Gebäude Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens -EFH- wird wie im zeichnerischen Teil eingetragen. Festgesetzt: Die Höhenangaben ühH beziehen sich auf das "neue System". HINWEIS: Jedes Baugesch. ist von einem Sachverständigen (öffentlich bestellen und vereidigen) gefertigt oder bestätigt (Zeichnung) in Bezug auf die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens in Bezug auf das bestehende und künftige Gelände ersichtlich sein.
 - 1.1.3 Tiefe der Baugrube Die Tiefe der Baugrube, einschließlich einzelner Bauteile darf 301,00 m über NN nicht unterschreiten
 - Dachausbildung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
 - 2.1 Dachformen: Satteldach und Pultdach sowie Flachdach, jedoch nur bis zu 20 von Hundert der Dachfläche
 - 2.2 Flachdachflächen müssen begrünt werden (siehe hierzu II/8.2.5)
 - 2.3 Dachaufbauten (Gaupen, Aufkuppel oder dergl.) sind zulässig
 - 2.4 Dachneigung: wie im zeichnerischen Teil eingetragen
 - Farbgebung Für die Außenfassade sollen helle Farbtöne verwendet werden
 - Aufsichtungen und Abgrabungen
 - 4.1 Die vorhandene Geländeoberfläche in der nicht überbaubaren Fläche soll in ihrer Höhenlage weitgehend erhalten bleiben, ausgenommen in den Bereichen, in denen unterirdische Gebäudeteile zulässig sind; in Flächen und in Bereichen mit Pflanzbindung dürfen Geländeerhöhungen nicht vorgenommen werden.
 - Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) sind nicht zulässig
 - Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) sind nicht zulässig - ausgenommen ist hierbei die bestehende Einfriedigung entlang der Grundstücksgrenze zum "alten Friedhof" (Denkmalschutz)
 - Heizanlage (§ 73 Abs. 2 Ziff. 3 LBO) Für das Altenheim- und Pflegeheim ist eine Heizanlage mit geringst möglichem SO₂-Ausstoß (Gas) zu wählen
 - Baugrund Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem unter geringmächtigen quartären Beschichtungen Gips- und Lettenkomplexe ansteigen; es muß als Ausweichung gerechnet werden. Ein Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes ist erforderlich. Das Gutachten des Dr. Velt Altmeyer über die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet von 9.8.1989 kann bei der Baurechtsbehörde der Stadt Kornthal-Münchingen eingesehen werden.
- IV. Nachricht übernommene Festsetzungen
- Denkmalschutz Es ist möglich, daß im Plangebiet Reste der nicht genau lokalisierten ehemaligen Kornthal Kapelle oder andere archaische Befunde freigelegt werden. Baulängen und Baufreiheiten müssen deshalb ausdrücklich auf § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen werden.
 - Grundwasserschutz Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wasserrecht der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine Ableitung von Grundwasser wird nicht zugelassen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, daß das angesessene Grundwasser an die Bauwerke angeschlossen bzw. auf dem Baugrundstück zur Verankerung genutzt werden kann. Dazu sind die Gebäude als zum Bewässerungswasserstand (höher wird 1,0 m über dem angestiegenen Wasserspiegel festgelegt) druckwassersicher und aufzuständer herzustellen. Die Baugruben zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenfalls durch Spornen so abzusichern, daß eine Drückwirkung nicht entstehen kann und ein Aufliegen von Grundwasser über diese Gruben verhindert wird.
 - Hinweise
 1. Befragung des Baubestandes Das Baugutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Edlmar Krauter vom 26.7.1987 kann bei der Baurechtsbehörde der Stadt Kornthal-Münchingen eingesehen werden.
- Verfahrensvermerke
- Ausg. aus dem Liegenschaftskataster und Baugutachten (offen) Typ
- Stadtkart der Stadt Kornthal-Münchingen
- Plan: Maßstab
- Techn. Bezeichnung
- Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates am 30.06.1989
- Aufstellungsbeschluß bekanntgemacht am 28.07.1989
- Entwurfbeschluß des Gemeinderates vom 20.09.1989
- Auslegung bekanntgemacht vom 13.10.1989
- Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt bis 13.11.1989
- Erweiterter Entwurfbeschluß am 21.12.1989
- Auslegung bekanntgemacht am 29.12.1989
- Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt bis 05.02.1990
- Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 08.03.1990
- Satzungsbeschluß gem. § 11 (1) Rat der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt mit Schreiben vom 11.04.1990
- Rechtskraftigkeit bestätigt durch Erlass des Landratsamtes Ludwigsburg Nr. 201/82-41 vom 08.07.1990
- Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 26.07.1990
- Ausgefertigt Kornthal-Münchingen, den 26.07.1990
- Bürgermeister