

Ortsbauplanänderung Korntal, Gewann „Roßbühl“, Bereich zwischen Roßbühlstraße, Decker-, Hans-Sachs- und Charlottenstraße

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 30.07.2002, mit Änderungen vom 21.11.2002 , 15.2.2005 und
21.9.2005

Stadtbauamt

Brüggemann

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.04.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.05.2002
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	02.05.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	11.06.2002
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	30.04.2002
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.11.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.12.2002
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.12.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 13.12.02	bis	20.01.2003
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	01.12.2005
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	08.12.2005

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 08.12.2005

.....
Kübler, Techn. Beigeordneter

Stadt Korntal-Münchingen

Gemarkung: Korntal

**Ortsbauplanänderung Korntal, Gewann „Roßbühl“
Bereich zwischen Roßbühlstraße, Decker-, Hans-Sachs- u. Charlottenstraße**

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan gefertigt:

Stadtbauamt Korntal-Münchingen

30.07.2002, mit Änderungen vom 21.11.2002
15.2.2005 und 21.9.2005

Maßstab: 1 : 500

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997,
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993,
die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 14.12.2004,
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung
des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sind generelle Richtlinie für die Ausführung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Ziff. 1-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlage

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenzen festgesetzt

Bei der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird unterschieden zwischen der Wandhöhe, d.h. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und der Firsthöhe; beides über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) gemessen.

- Die Wandhöhe darf max. 6,50 m über der EFH messen.
- Die Firsthöhe darf max. 11,0 über der EFH messen.

Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zur Veränderung der natürlichen Geländehöhe dürfen höchstens je 0,50 m betragen.

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse ergeben sich aus dem folgenden Regelschnitt mit beispielhaftem Gebäudequerschnitt:

Regelschnitt mit beispielhaftem Gebäudequerschnitt



- 1.2.2 Im Falle oberirdischer Parkierung darf gem. § 19(4) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Anlagen i.S.d. § 19(4) Nummern 2 und 3 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Im Falle unterirdischer Parkierung gilt: Abweichend von § 19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Anlagen i.S.d. § 19(4) der Nummern 2 und 3 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden; und zwar

- bei Grundstücken mit Erschließung von der Bergseite um weitere 20 % (bezogen auf GRZ 0,25), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,43,
- bei Grundstücken mit Erschließung von der Talseite um weitere 35 % (bezogen auf GRZ 0,25), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,46.

Weitere Überschreitungen zur Herstellung unterirdischer, nicht notwendiger Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5. Darüber hinaus gehende Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeutet:

- o Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 10 u. 25 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen entsprechend Plandarstellung.

- 1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für notwendige Zugänge, Zu- und Abfahrten sowie für Stellplätze und Garagen erforderlich oder als Nutzgärten angelegt sind, als Grünfläche zu erhalten bzw. herzustellen. Diese Grünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke zu sichern und zu entwickeln. Der Vegetationstyp ist standortabhängig (s. Ziffern 1.8.3 und 1.8.4). Soweit im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist, sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Für Grundstücksteile innerhalb der „grünen Lunge“ im Baublockinneren (s. Geltungsbereich Pflanzgebot 2 „pfg 2“) gilt: Diese sind von Zu- und Abfahrten sowie von Stellplätzen/Garagen und Unterbauungen freizuhalten. Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur insoweit zugelassen, als sie die Kubatur-Beschränkung in Ziffer 1.10.1 einhalten. Anlagen i.S.v. § 5 Abs.6 Ziffer 1 und 2 LBO sind hier nicht zulässig.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen (s.Ziffer 1.8.3). Auf mindestens einem Viertel dieser Fläche muss die Substratschicht mindestens 60 cm hoch sein.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB, § 9 Abs.3 BauGB, § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO)

- 1.5.1 Oberirdische Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und Gebäudefront (sogen. Vorgartenzone) können ebenerdige Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen/Carports und Stellplätzen zugelassen werden (§ 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO), jedoch nur mit Längenbeschränkung (siehe Ziffer 1.5.3).
- 1.5.2 Ebenerdige Pkw-Stellplätze und die Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen mindestens eine 30 %ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.
- 1.5.3 Längenbeschränkung bei Reihenstellplätzen und –garagen/Carports
Reihenstellplätze und –garagen sowie ihre Zufahrten dürfen – ohne Unterbrechung - höchstens eine Gesamtbreite von 6,0 m je Grundstück haben. Sind weitere Garagen bzw. Stellplätze erforderlich, so ist die Reihung durch eine Grünanlage in mindestens gleicher Breite zu unterbrechen.
- 1.5.4 Abweichend von § 6 LBO darf bei Errichtung von Doppelparker-Garagen im Grenzabstand zum Nachbarn die Wandhöhe max. 3,50 m betragen. Für die Wandhöhe ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Wandfläche darf höchstens 28 qm betragen.

- 1.6 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 1.6.1 Diese Festlegungen gelten für neue Feuerstätten i. S. d. § 33 Abs. 1 LBO in folgenden Anlagen:
1. Feuerungsanlagen i. S. d. 1. BImSchV "Kleinfeuerungsanlagen"
 2. genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des Anhangs der 4. BImSchV.
- 1.6.2 Neue Feuerstätten i. S. d. Punkt 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:
1. i. S. d. § 2 Nr. 13 a.) und b.) 1. BImSchV bei Kleinfeuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
 2. i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.
- 1.6.3 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen Fernwärme, Gas, Heizöl EL und Holz nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:
1. Gas
 - Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh und für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
 - Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO_x-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.
 2. Heizöl EL
 - Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Leistungen > 120 kWh gelten: NO_x = 150, CO = 90 mg/kWh.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO₂ Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Energie-Einsparverordnung der Nachweis erbracht wird, dass der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 5 vom Hundert unterschritten wird,
- bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer als 110 W je m² beheizter Fläche ist.

Diese Anforderungen gelten nicht bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

3. Holz

Naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand sowie Pellets und Holzhackschnitzel dürfen nur verfeuert werden, wenn die Abgase nicht mehr als 100 mg/kwh Staub enthalten.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.6.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen ,

1. bei Anlagen i. S. Punkt 1.6.1 Ziffer 1. - "Feuerungsanlagen...": durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO₂-Wertes oder durch eine selbst verpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i. S. d. § 26 BImSchG.
2. bei Anlagen i. S. d. Punkt 1.6.1 Ziffer 2. - "genehmigungsbedürftige Anlagen ...": im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

1.6.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.6.3 können zugelassen werden, wenn eine Altanlage wesentlich geändert oder durch eine Neuanlage ersetzt wird und dadurch eine Verminderung der Jahresemissionsmenge um mindestens 25 vom Hundert zu erwarten ist und aus betrieblichen oder wirtschaftlichen Gründen die volle Einhaltung der Anforderungen unverhältnismäßig wäre.

1.6.6 Weitergehende Anforderungen

Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften - insbesondere des Immissionsschutzrechts - bleiben unberührt.

1.6.7 Hinweise:

- Umweltzeichen: Das Umweltzeichen wird nach detaillierten festgelegten Kriterien vom RAL unter Beteiligung des Umweltbundesamtes und des Bundeslandes, in dem der Hersteller seinen Sitz hat vergeben.
RAL: Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1
- NOx: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlemonoxid
- SO₂: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) werden im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes überschritten. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind daher vorzusehen.

Gemäß der „Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Norm DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989 (vom 6.11.1990 – Az. 5-7115/342)“ sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 5.5 der Norm DIN 4109) gleich oder höher ist als:

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen.

Somit ist ein Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen für sämtliche Bauteile zu führen, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem „Schalltechnischen Gutachten“ des IB Geringer + Merkle, Schorndorf 8/2002, zu entnehmen (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen entsprechend den Planeintragungen. Es bedeuten:

1.8.1 Erhaltung von Bäumen

Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Für sämtlichen „erhaltenswerten“ und „besonders erhaltenswerten“ Baumbestand (vgl. Ziffer 6.4) gilt:

Zum Schutz gegen mechanische Schäden sind die Bäume bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich (d.h. Bodenfläche im Radius von 2,0 m um den Stamm) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Grabarbeiten durchgeführt werden.

1.8.2 Beim Abgang eines erhaltenswerten Baumes ist ein neuer, einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Der Standort ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

1.8.3 Vorgärten und Bereiche oberhalb von Tiefgaragen (s.Ziffer 1.4.2): **pfg 1**

Vorhandene Vorgärten sind dauerhaft zu erhalten. Bei Nachpflanzungen und im Falle der Neuanlage sind die folgenden heimischen Sträucher sowie gebietstypische Blütensträucher (Anteil max. 50 %) zu verwenden:

Heimische Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schw.Holunder
Crataegus laevigata	Rotdorn	Taxus baccata	Eibe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Gewöhnl.Schneeball

Gebietstypische Blütensträucher:

Amelanchier	Felsenbirne	Philadelphus	Pfeifenstrauch
Buddleja	Sommerflieder	Ribes	Johannisbeere
Deutzia	Maiblumenstrauch	Rosa	Strauchrosen
Forsythia x intermedia	Forsythie	Spiraea	Spierstrauch
Hypericum	Johanniskraut	Syringa	Flieder
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	Viburnum	Schneeball
Malus	Zierapfel	Weigela	Weigelie

1.8.4 Gärten im Baublockinneren: **pfg 2**

Die Gärten im Baublockinneren sind in ihrer Eigenart dauerhaft zu erhalten. Beiderseits der Grundstücksgrenze ist ein je 1,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit heimischen Sträuchern, gebietstypischen Blütensträuchern (Anteil max. 50 %) sowie Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Folgende Sträucher sind zu verwenden:

s. Sträucher und Blütensträucher **pfg 1.**

Die vorhandenen Obstbaumwiesen sind als Biotop dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Obstbaumes ist i.S. der Verjüngung des Obstbaumstandes ein neuer anzupflanzen.

1.8.5 Gärten mit Orientierung zur H.-Sachs-Straße: **pfg 3**

Die heute parkähnlich angelegten tiefen Gärten zur H.-Sachs-Straße sind dauerhaft zu erhalten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen bzw. bei natürlichem Abgang Gehölze fallen, so ist an anderer Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen bzw. sind i.S. einer sukzessiven Verjüngung des Bestandes neue Gehölze der Pflanzliste **pfg 1** anzupflanzen.

- 1.8.6 Dachbegrünung bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis einschl. 15 °
(s. a. Ziffer 2.1.3)

Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15 ° zu begrünen. Dieses gilt auch für Carports. Zur Dachbegrünung wird eine Gras-Kraut-Mischung empfohlen.

- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen an und in Gebäuden sind bei Fassaden- und Dachsanierungsmaßnahmen sowie bei Neubauten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.

- 1.10 Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)

- 1.10.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Müllbehälterstellplätzen, Fahrradabstellanlagen sowie sonstigen Nebenanlagen mit max. 25 cbm Rauminhalt je Grundstück unzulässig.

- 1.10.2 Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes i.S. von § 14 Abs.2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.10.3 Für die Zulässigkeit von Garagen und offenen Stellplätzen sowie ihren Einfahrten wird auf Ziffer 1.5 verwiesen.

2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

- 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Wohnhäuser sind als Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen von 35 – 50 ° auszubilden.

- 2.1.2 Die Deckungsmaterialien müssen dunkel eingefärbt sein. Die Farben müssen dem Spektrum Braun und Rot angehören.

- 2.1.3 Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15 ° zu begrünen (siehe Ziffer 1.8.6).

- 2.1.4 Dachgauben, -fenster und -einschnitte sind erlaubt. Sie dürfen nicht mehr als insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen und müssen in das Hauptdach gestalterisch eingebunden sein. Vom Ortgang und von der Firstlinie ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind auffällige grelle Farben bei Anstrich und Materialwahl zu vermeiden. Fassadenverkleidungen aus polierten, glänzenden oder anderen dem Charakter des Plangebietes fremden Materialien sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die Grundstücke dürfen nur mit Sträuchern, Hecken und/oder mit max. 1,00 m hohen Zäunen/Steinmauern eingefriedigt werden; die gebietstypischen Stützmauern sind zu erhalten. Andere Einfriedigungen wie z.B. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien, sind nicht zugelassen.

2.3.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das „Gesetz über das Nachbarrecht“, in der geänderten Fassung vom 08.01.1996, bleiben unberührt.

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

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit nicht Gehflächen, Zufahrten oder Garagen und Stellplätze erforderlich sind oder Nutzgärten angelegt werden sollen (s.Ziffer 1.4.2).

2.4.2 Den Bauvorlagen ist ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechender qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

2.4.3 Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Splitfugenpflaster o.Ä.) herzustellen; das Gleiche gilt für die Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports (s.Ziffer 1.5.2).

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Entsprechend § 10 Abs. 3 der Abfallsatzung des Landkreises dürfen Müllbehälterstandplätze für 1 100 l Behälter nicht mehr als 10 m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden.

3.2 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz:**

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen. Gleiches gilt für das Auffinden von Grundwasserzugangsstellen (Brunnen, Pegel, etc.).

- 3.3 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens"; siehe Beiblatt des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim, vom 1995.

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Es ist dies ein Teil des nachstehenden Bebauungsplanes:

Planbereich	Name
Lageplan über die Abänderung der Baulinien im Gewand „Roßbühl“	gen. 15.9.1931

5. HINWEISE

- 5.1 Energieeinsparung
- 5.1.1 Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sind die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der Energie-Einsparverordnung einzuhalten.
- 5.1.2 Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/oder Warmwasserbereitung zu nutzen.
- 5.2 Es wird auf § 5 LBO hingewiesen, wonach bauliche Anlagen auf den Grundstücken so anzuordnen sind, "dass sie sicher zugänglich" sind. "Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräten muss die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein." Danach können auch größere Abstandsflächen gefordert werden.
- 5.3 Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen

oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde angezeigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

- 5.4 Aus Gründen des Verkehrslärms überschreitet der maßgebliche Außenlärmpegel die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Besondere Wohngebiete um mehr als 10 dB(A) tags und nachts. Hingewiesen wird auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens (vgl. Ziff. 6.3).
- 5.5 Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) zu errichten (z.B. Zisternen).
- 5.6 Geotechnische Hinweise
Bei Neubauten, die tiefer als 1,50 in den Untergrund eingreifen, wird die Einholung eines geotechnischen Gutachtens empfohlen. – Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg (s. DIN 4149 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“).
- 5.7 Fassadenbegrünung
Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden. ~~Auf das Förderprogramm der Stadt Korntal-Münchingen wird verwiesen.~~
- 5.8 Vorhandene versiegelte Flächen, die keiner Vollversiegelung bedürfen (z.B. Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten) sollen entsiegelt werden. Auf das Förderprogramm der Stadt Korntal-Münchingen wird verwiesen.
- 5.9 Potentieller Gefährdungsbereich durch Bombenabwürfe:
Auf den Flurstücken 262/2 und 263/1 ist, als Ergebnis der Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst/RP Stuttgart, im gesamten Bebauungsplanbereich mit Kampfmittelresten zu rechnen. Um eine Gefährdung zu vermeiden, sollten alle Grundstücke und Grundstücksteile im Bebauungsplanbereich vor Beginn von Bauarbeiten auf mögliche Blindgänger vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg bzw. von privaten Fachfirmen untersucht werden (AZ:LB 2245).

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung
- 6.3 Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Ortsbauplans Korntal im Gewann Roßbühl, vorgelegt vom Ingenieurbüro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, im Juli 2002

6.4 Gehölzbestandserhebung und -bewertung, vorgelegt vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Stefan Fromm, 72135 Dettenhausen, August 2002

6.5 Höhenbestandsaufnahme, IB Bartholomä + Kunzi, Kirchberg/Murr, 4.3.2003

Zeichenerklärung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), hier: 0,25

Baugebiet	Max.Gebäudehöhe s.Ziff.1.2.1
Grundflächenzahl	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

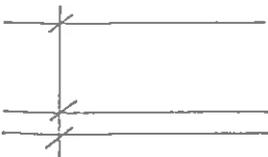
0

Nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

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



Baugrenze



Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

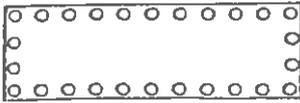
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien



Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse
i.S. Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



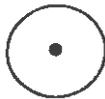
Umgrenzung der Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen

pfg 1

Pflanzgebot/Pflanzbindung in Vorgärten und Bereichen oberhalb von Tiefgaragen

pfg 2

Pflanzgebot/Pflanzbindung für Gärten im Baublockinneren



Erhaltenswerter Baumbestand (s. Ziffer 1.8.1)

SD
WD

Satteldach
Walmdach

DN

Dachneigung für Hauptgebäude: hier 35 – 50 °

**Ortsbauplanänderung Korntal, Gewann „Roßbühl“,
Bereich zwischen Roßbühlstraße, Decker-, Hans-Sachs-
und Charlottenstraße**

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 30.07.2002, mit Änderungen vom 21.11.2002 , 15.2.2005 und
21.9.2005

Stadtbauamt



Brüggemann

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.04.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.05.2002
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	02.05.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	11.06.2002
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	30.04.2002
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.11.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.12.2002
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.12.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 13.12.02	bis	20.01.2003
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	01.12.2005
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	08.12.2005

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 08.12.2005



Kübel, Techn. Beigeordneter

