

**Ortsbauplanänderung Korntal  
Bereich zwischen Weilimdorfer-, Charlotten-,  
Hans-Sachs- u. Martin-Luther-Straße**

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 30.06.1999, mit Änderungen v. 29.07.1999 u. 06.10.1999

Stadtbauplanamt

Brüggemann

TBG Plaetschke

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.02.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.02.1999
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	25.02.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	10.03.1999
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	11.03.1999
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.07.1999
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	26.08.1999
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.08.1999
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 06.09.99bis		06.10.1999
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	02.12.1999
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	09.12.1999

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 08.12.1999

Plaetschke, Techn. Beigeordnete



Stadt Korntal-Münchingen

Gemarkung: Korntal

## Ortsbauplanänderung Korntal

### Bereich zwischen Weilimdorfer-, Charlotten-, Hans-Sachs- und Martin-Luther-Straße

Bebauungsplan gefertigt:  
Stadtbauamt Korntal-Münchingen

30.06.1999, mit  
Änderungen v. 29.07.99  
und 06.10.1999

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 geänderten Fassung vom 08.08.1995  
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:

#### 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

Nicht zulässig sind:

Anlagen für sportliche Zwecke gem. §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO (§ 1 Abs.5 BauNVO).

#### 1.1.2 **WB** Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) nach § 4a BauNVO

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

Nicht zulässig sind:

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4a Abs.2 Nr.5 BauNVO (§ 1 Abs.5 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

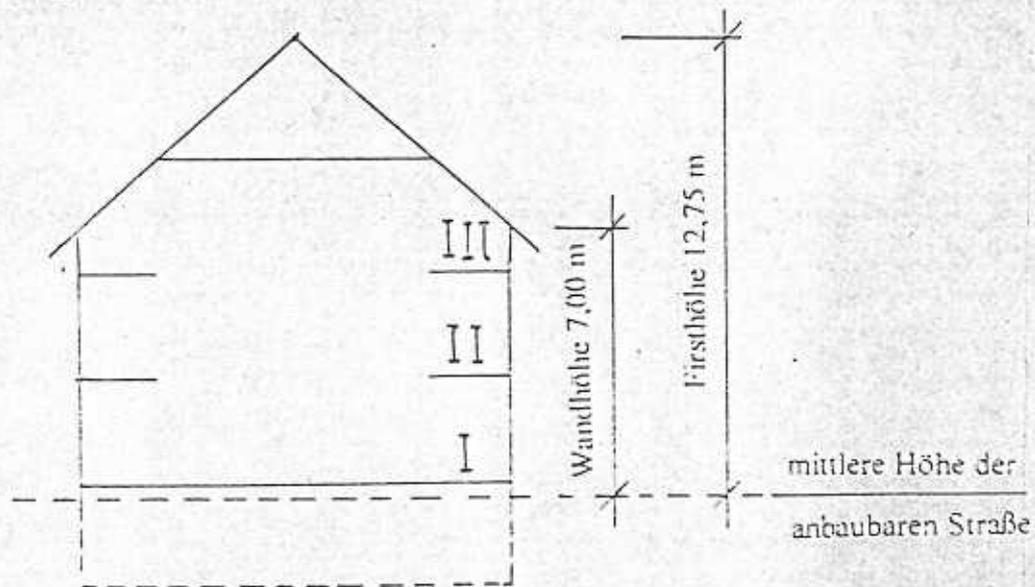
Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenzen festgesetzt.

Die max.Höhe der baulichen Anlagen ist mit der Wandhöhe, d.h. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und der Firsthöhe angegeben; beides gemessen über der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße:

- Die Wandhöhe darf maximal 7,00 m über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße betragen.
- Die Firsthöhe darf maximal 12,75 m über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße betragen.

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 folgendem Regelschnitt:



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

M 1 200

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.  
Es bedeutet:

**ED** Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.

Bei vorhandenen Grenzbauten sind in Anlehnung an § 6 Abs.5 LBO Ausnahmen möglich.

### 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.

1.5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit 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. Der Vegetationstyp ist standortabhängig (s. Ziffer 2.4.1). Soweit im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist, sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und intensiv zu begrünen (s.Ziffer 1.8.4).

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche, soweit sie die hintere Baugrenze überschreiten, dürfen maximal 25 m, gerechnet ab der Straßenbegrenzungslinie, in das Grundstück hineinreichen.

#### 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 und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und Gebäudefront (sogen. Vorgartenzone) können ebenerdige Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen 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 50 %ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.

1.5.3 Längenbeschränkung bei Reihenstellplätzen und –garagen

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.

#### 1.6 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. BimschVOKleinf Feuerungsanlagen)
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. Abs. 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:

1. i. S. d. § 2 Nr. 13 a.) und b.) 1. BImSchV bei Kleinf Feuerungsanlagen 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 und Heizöl EL nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO<sub>x</sub> von 80 mg/kWh und von CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO<sub>x</sub>-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<sub>x</sub> von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO<sub>2</sub> von 100 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Leistungen > 120 kWh gelten: NO<sub>x</sub> = 150, CO = 90 mg/kWh.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO<sub>2</sub>-Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden.

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 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 m<sup>2</sup> 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 darf nur in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen, gelegentlich verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

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 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... - durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO<sub>2</sub>-Wertes oder durch eine selbstverpflichtende 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 Abs. (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
- NO<sub>x</sub>: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlenmonoxid
- SO<sub>2</sub>: 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 der „Schalltechnischen Stellungnahme des Büros Bender und Stahl, Ludwigsburg, 12/1998, 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. 25 BauGB)



Umgrenzung der Flächen entsprechend den Planeintragungen. Es bedeuten:

### 1.8.1 Erhaltung von Bäumen



#### Besonders 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 unter der Traufe zuzüglich 1.50 m) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Grabarbeiten durchgeführt werden.

- 1.8.2 Die innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Vorgartenzonen vorhandenen „erhaltenswerten“ Bäume (vgl. Ziffer 6.4) sollen erhalten werden. Wenn bei baulichen Maßnahmen diese Bäume beseitigt werden, dann ist an einer anderen Stelle auf dem Grundstück ein neuer Baum nach Art und Maß der Ziffer 1.8.3 zu pflanzen.
- 1.8.3 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.
- 1.8.4 Vorgärten und Bereiche oberhalb von Tiefgaragen (s.Ziffer 1.4.2): **pgf 1**  
Empfohlen wird die Erhaltung bzw. Anlage von Wiesenflächen mit einheimischen, „standortgerechten“ Sträuchern folgender Art :

Pfäffenhütchen	Euonymus europaeus	Eibe	Taxus baccata
Johanniskraut	Hypericum	Kornelkirsche	Cornus mas
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis	Hasel	Corylus avellana
Zierapfel	Malus Hybriden	Zierjohannesb.	Ribes alpinum
Rosen	Rosa-Arten	Liguster	Ligustrum vulgare
Flieder	Syringa-Arten	Felsenbirne	Amelanchier

#### 1.8.5 Gärten im Baublockinneren: pfg 2

Es wird empfohlen, beiderseits der Grundstücksgrenze einen je 1.50 m breiten Grundstücksstreifen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen und diese mit Wiesensäumen und Staudenfluren zu ergänzen.

Empfohlene Arten geeigneter Gehölze:

Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Sommerflieder	Buddleja davidii
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

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

Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 15 ° zu begrünen. Dieses gilt auch für Carports. Zur Dachbegrünung werden empfohlen (Gras-Kraut-Begrünung):

Gräser-Arten:

Schwingel-Arten	Festuca-Arten
Schmiele-Arten	Koeleria-Arten
Rispen-Arten	Poa-Arten

Kräuter-Arten:

Färberkamille	Anthemis tinctoria
Flockenblume	Centaurea scabiosa
Wiesen-Margerite	Chrysanthemum leucanthemum
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Scharfgarbe	Achillea millefolium

Sedum-Arten

Sempervivum-Arten

Thymus-Arten

## 1.9. Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)

- 1.9.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Müllbehälterstellplätzen, Fahrradabstellanlagen sowie sonstigen Nebenanlagen mit max. 20 cbm Rauminhalt je Grundstück unzulässig.
- 1.9.2 Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes i.S. von § 14 Abs.2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.9.3 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 Wohn- und Geschäftshäuser sind als Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen 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 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 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 sollen nur mit Sträuchern, Hecken und/oder mit max. 1.00 m hohen Zäunen/Steinmauern eingefriedigt werden. Andere Einfriedigungen wie z.B. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien, sind nicht zugelassen.

2.3.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden; (z.B. Drahtgitterknüpfzaun mit eingewachsener geschnittener Hecke aus Liguster, Hainbuche, Buchsbaum o.Ä.)

2.3.3 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 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 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).

### 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 10m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden.

3.2 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 3 u. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.11.1995 (GBl.S.773) zu verfahren.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.3 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens"; siehe Beiblatt des Amtes 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	
Baulinienplan „Roßbühl“ Gemeinde Korntal		gen. 20.08.1928
Baulinienänderung in der Weilimdorfer Straße		gen. 04.12.1953

#### 5. HINWEISE

5.1 Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 2 WHG erforderlich.  
Eine zeitlich unbefristete Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.2 Energieeinsparung

5.2.1 Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sollten die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der Neufassung der WärmeschutzVO eingehalten werden.

5.2.2 Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/oder Warmwasserbereitung zu nutzen.

5.3 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.

5.4 Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen entdeckt, 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).

5.5 Durch die Nähe des Plangebiets zur nahegelegenen Gehenbühlstraße und zur Bahnlinie Stuttgart-Leonberg 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 überschritten. Hingewiesen wird auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens (vgl. Ziff. 6.3).

5.6 Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) zu errichten.

5.7 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“)

5.8 Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden.

Empfohlene Kletter- und Rankpflanzen:

Waldrebe	Clematis Hybriden
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Schmuckwein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

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 Bereich zwischen Weißindorfer-, Charlotten-, Hans-Sachs- und Martin-Luther-Straße, vorgelegt vom Ingenieurbüro Bender und Stahl, Ludwigsburg, Dez. 1998

6.4 Baumbestandserhebung und -bewertung, vorgelegt vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Stefan Fromm, 72135 Dettenhausen, Mai 1999

## Zeichenerklärung:



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

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung  
(Besondere Wohngebiete). § 4a BauNVO

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

0.3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. 0.3

Gbh

Maximale Gebäudehöhe (s.Ziff. 1.2.1):  
- maximale Wandhöhe über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße=7.0 m  
- maximale Firsthöhe über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße=12.75 m

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

### Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung  
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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



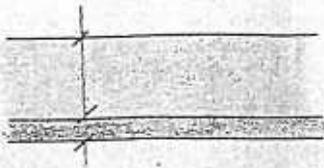
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

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 Pflanzgebots- und Pflanzbindungen

pfg 1

Pflanzgebot/Pflanzbindung in Vorgärten und Bereichen oberhalb von Tiefgaragen

pfg 2

Pflanzgebot/Pflanzbindung für Gärten im Baublockinneren



Besonders erhaltenswerter Baumbestand (s.Ziffer 1.8.1)

SD  
WD

Satteldach  
Walmdach

DN

Dachneigung für Hauptgebäude: hier 35 – 50 °

40

## **Begründung**

**zur Ortsbauplanänderung Korntal**

**Bereich zwischen Weilimdorfer-, Charlotten-,**

**Hans-Sachs- und Martin-Luther-Straße**

**Begründung zur Ortsbauplanänderung Korntal, Bereich zwischen  
Weilimdorfer-, Charlotten-, Hans-Sachs- und Martin-Luther-Straße**

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt
  - 2.1 Regionalplan
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
  - 3.2 Festsetzungen nach anderen Vorschriften
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
  - 4.1 Topographie, Geologie/Böden
  - 4.2 Klima und Lufthygiene
  - 4.3 Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr
  - 4.4 Vorhandener Baubestand und Grundstücksnutzung
  - 4.5 Vorhandene Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
  - 4.7 Bauplanungsrechtliche Situation

5. Planungsinhalte und deren Abwägung
  - 5.1 Abgrenzung des Plangebiets
  - 5.2 Planungsstatistik
  - 5.3 Art der baulichen Nutzung
  - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.5 Bauweise
  - 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
  - 5.7 Dachform und Dachneigung
  - 5.8 Äußere Gestaltung der Gebäude
  - 5.9 Einfriedigungen
  - 5.10 Pflanzbindung
  - 5.11 Nebenanlagen
  - 5.12 Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung: Verbrennungsverbot
  - 5.13 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen
  - 5.14 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Erschließungskosten

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet gelten der Ortsbauplan i.V.m. dem Lageplan über die Festlegung der Baulinien im Gewand „Roßbühl“, genehmigt 20. 08. 1928, mit Änderungen vom 04.12.1953.

Ziel und Zweck der Planung ist es, mehr Rechtssicherheit und –gleichheit zu erlangen und gleichzeitig die Anforderungen an heutiges Bauen und Wohnen zu berücksichtigen. Durch Setzung neuen Rechts wird eine möglichst große „grüne Lunge“ in jedem der 3 Baublöcke planungsrechtlich gesichert; durch Einführung hinterer Baugrenzen werden Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Verdichtung geschaffen. Die Ortsbauplanänderung hat den Zweck, der Gefahr eines fortschreitenden Verlustes an Grünsubstanz zu begegnen und den heutigen Wohngebietscharakter weitgehend zu bewahren.

Das Gebiet ist zum heutigen Zeitpunkt vorwiegend mit 2-geschossigen Einzelhäusern unter Satteldach bzw. Walmdach bebaut. Es ist das Ziel, die charakterprägenden städtebaulichen Elemente beizubehalten und diese auch in deren Maßstäblichkeit bei Neubebauungen bzw. hinteren Anbauten an Vordergebäude zu berücksichtigen.

Die gute Durchgrünung der 3 Baublöcke ist nicht nur für den Wohngebietscharakter sondern auch für das Stadtklima im Süden von Korntal von Bedeutung. Eine Kartierung und Bewertung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes sowie eine Biotopbewertung wurde durchgeführt. Die besonders erhaltenswerten Bäume und Sträucher werden als Pflanzbindung in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen und Vorschriften zur Erhaltung des Biotopwertes im Textteil des Bebauungsplans sollen der Bedeutung der „grünen Lungen“ Rechnung tragen.

Bei Gebäudesanierungen und Erweiterungen sowie bei Neubebauungen sind die Lärmpegelbereiche (s. Schalltechnisches Gutachten i.d. Anlage) sowie die Grundsätze der maximalen Energieeinsparung und der passiven Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

## 2. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Neckar in der Fassung vom 22.11.1990 wird derzeit vom Verband Region Stuttgart (VRS) fortgeschrieben.

Im Fortschreibungsentwurf (Stand: 9.7.1997) ist Korntal-Münchingen weiterhin als Kleinzentrum auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Leonberg - Weil der Stadt (Calw) ausgewiesen.

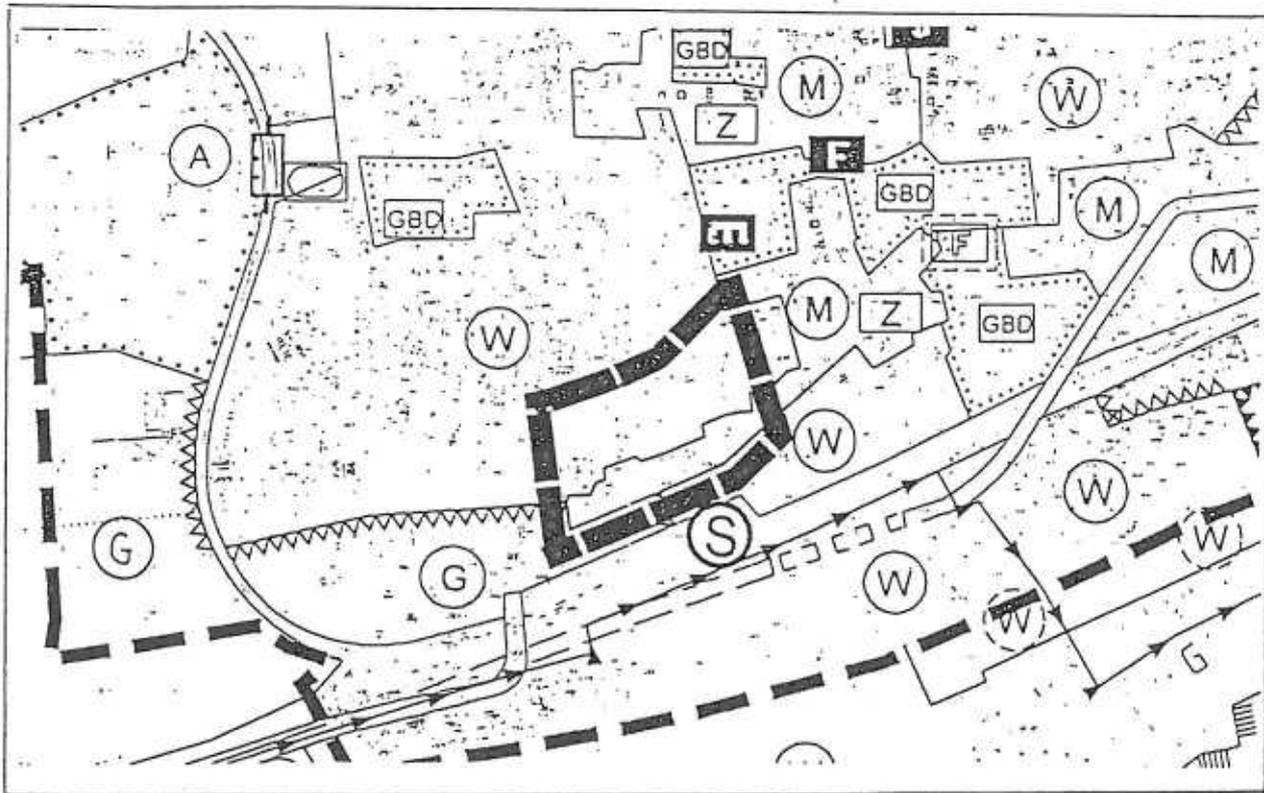
Korntal-Münchingen ist Teil des Verdichtungsraumes um Stuttgart. Der Forderung, daß in den Verdichtungsräumen nur in sehr dringenden Fällen Flächen für die Besiedlung und für Infrastruktur in Anspruch genommen werden sollen, wird mit der Ortsbauplanänderung entsprochen. Es ist beabsichtigt, ökologische Gesichtspunkte bei der Planung des Neubaugebiets zu berücksichtigen. (Stadtklima und Lufthygiene, Natur und Landschaft).

Nach Pkt. 1.4.3.5 des Regionalplanes ist vor geplanten Siedlungserweiterungen im Verdichtungsraum zunächst die Möglichkeit der Verbesserung des Siedlungsbestandes zu prüfen. Die Änderung des Ortsbauplans Korntal zwischen Weilimdorfer und Hans-Sachs-Straße soll einen Kompromiß finden zwischen dem heute noch vorhandenen Gartencharakter des Gebietes und einer möglichen weiteren Bebauung. Sie geht von der Vorstellung aus, daß eine komplette Überbauung der Grünen Lungen – die das geltende Planungsrecht zuläßt - aus ökologischen, insbesondere stadtklimatischen Gründen, unerwünscht ist.

## 2.2 Flächennutzungsplan

### Stadt Korntal-Münchingen

Stadtteil Korntal, Bereich zwischen Weilimdorfer-, Charlotten-, Hans-Sachs- und Marin-Luther-Straße,  
genehmigt 2.6.1998



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für den Bereich zwischen Weilimdorfer und Hans-Sachs-Straße „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ vor.

Die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ im Baustreifen an der Weilimdorfer Straße ist insoweit aus dem FNP entwickelt, als es sich um eine Konkretisierung der gewünschten Stadtentwicklung in diesem Stadtbereich handelt. Diese geringfügige Abweichung vom FNP läßt die planerische Grundkonzeption u.E. unberührt.

naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung neu verankert und zugleich umweltschützenden Belangen in der Abwägung besonderes Gewicht beigemessen:

Gemäß § 1 Abs.5 Satz 1 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Damit hat das Nachhaltigkeitsprinzip („Sustainable Development“) Eingang in das Bauplanungsrecht gefunden. Eine nachhaltige Entwicklung umfaßt den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange. Die umweltschützenden Belange gem. § 1a BauGB dürfen gegenüber kollidierenden Belangen nicht weiter als erforderlich zurückgestellt werden.

Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Entwurf zur Ortsbauplanänderung Korntal, Bereich zwischen Weilimdorfer-, Charlotten-, Hans-Sachs- und Martin-Luther-Straße berücksichtigt sowohl die Zielvorstellungen zur Vermeidung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs als auch zur Landschaftsplanung (Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2.010, beschlossen vom Gemeinderat am 3.7.1997).

- (a) Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft  
(Eingriffsregelung nach dem BNatSchG)

Die Ortsbauplanänderung schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Vermeidung von wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, indem

- durch Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen in allen 3 Baublöcken quasi „Bauverbotszonen“ dort geschaffen werden, wo nach altem Recht noch „Bauland“ war. Es werden zusammenhängende Biotope im Verbund gesichert; der vorhandene relativ hohe Biotopwert wird verlässlich gesichert.
- Anders als im alten Recht wird mittels grünordnerischer Festsetzungen („Pflanzbindungen“) erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand gesichert. Zur Förderung des Erhalts des Gebietscharakters wird eine sukzessive Nachpflanzung als Ersatz für abgängige Obstbäume empfohlen, um eine günstigere Altersdurchmischung als derzeit vorhanden zu erzielen.
- Weitere grünordnerische Festsetzungen beziehen sich auf geringe Versiegelungsraten von Pkw-Stellplätzen und Einfahrten, Pflanzgebote auf mit Tiefgaragen unterbauten Bereichen, Dach- und Fassadenbegrünungen, die Verpflichtung, als Bestandteil der Bauanträge Bepflanzpläne mit vorzulegen, etc.

Indem durch Ortsbauplanänderung Eingriffe in Natur und Landschaft im wesentlichen vermieden werden, erübrigt sich die Frage nach deren Ausgleich oder Ersatz. Zweifellos führt zwar das neue Recht zu einer gewissen baulichen Nachverdichtung. Weil dieses aber in einem Gebiet geschieht, das nach altem Recht einen relativ größeren Eingriff zuließ, kann aus rein rechtlichen Gründen das Vorliegen eines Eingriffs verneint werden.

- (b) Der geltende Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2.010 stellt in seinem Erläuterungsbericht die hohe Bedeutung von klimatologischen Ausgleichsflächen im Siedlungsbereich Korntals dar; die Erhöhung des Grünflächenanteils im Siedlungsbereich sollte auch zum Schutz von Pflanzen und Tieren angestrebt werden.

Die Ortsbauplanänderung bezweckt zwar keine Erhöhung des Grünflächenanteils im Planungsbereich; sie beugt aber mit planungsrechtlichen Mitteln der Gefahr vor, daß die heute noch vorhandenen „grünen Lungen“ im Inneren der Baublöcke beliebig verkleinert werden und auf diese Weise langsam verloren gehen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten :

- Baulinienplan im Gewand „Roßbühl“, genehmigt am 20.08.1928,
- Baulinienänderung in der Weilimdorfer Straße, genehmigt am 04.12.1953

An das Plangebiet grenzen folgende genehmigte Bebauungspläne an:

im Westen: - Bebauungsplan „Gschneid II“ vom 30.11.1967, mit Änderungen vom 30.08.1972  
- Ortsbauplan über das gewerbliche Baugebiet an der alten Weilimdorfer Straße, genehmigt 14.04.1959

im Norden: Baulinienplan im Gewand „Roßbühl“, genehmigt am 20.08.1928

im Osten und Süden: Lageplan zur Aufhebung von Baulinien an der Weilimdorfer Straße, genehmigt am 05.05.1959

### 3.2 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Weitere Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bestehen nicht. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet noch in einem Planfeststellungsverfahren nach anderen Gesetzen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von bestehenden und geplanten Schutzgebieten für Trinkwasserfassungen.

Im Gebiet befinden sich weder § 24a-Biotop noch Naturdenkmale.

Es sind keine „schädlichen Bodenveränderungen“ gem. Bundesbodenschutzgesetz, Altlasten verdächtige Flächen oder Auffüllungen bekannt.

## 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Topographie, Geologie/Böden

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Stadtmitte Korntals mit einem leichten Gefälle nach Süden hin. Das Gelände fällt zu einer Tiefenlinie – parallel zur Bahnlinie ab, die vom Gipskeuper und Gehängeschutt über Gipskeuper gebildet wird. Der geologischen Karte sind im Plangebiet oberflächennahe Erdfälle oder Grundgipsschichten nicht zu entnehmen. – Beim Gipskeuper (km1) handelt es sich um z.T. dolomitische Tonsteine mit Dolomitsteinbänken und Sulfatgestein (Gips, Anhydrit). Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen, da der verhältnismäßig hohe Sulfatgehalt und Härtegrad der Grundwässer darauf schließen läßt, daß noch mehr oder weniger Gips bzw. Anhydrit im Untergrund vorhanden ist.

Aus geotechnischer Sicht liegen gegen die geplante bauliche Verdichtung keine grundsätzlichen Bedenken vor; jedoch werden qualifizierte objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hydrogeologische Belange, die über den gebotenen Schutz des Grundwassers hinausgehen, sind nicht berührt.

Der Geschäftsstelle Umweltschutz sind keine Altlasten verdächtige Flächen oder Auffüllungen bekannt.

### 4.2 Klima und Lufthygiene

Nach der Klima-Analyse des Nachbarschaftsverbands Stuttgart 1991 liegt das Planungsgebiet am Übergang eines „Gartenstadt-Klimatops“ zu einem „Stadtrand-Klimatop“; im Südwesten ist ein „Gewerbe-Klimatop“ mit „starker Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinsel-Effekts, tw. hoher Schadstoffbelastung der Luft“ verzeichnet. Für das Wohnen stellt die Klima-Analyse „relativ hohe Hausbrand-Emissionen“ fest. – Weil die Ursachen der in der Klimakarte verzeichneten „schadstoffbelasteten Luftleitbahn“ nicht „hausgemacht“ sind - und damit auch nicht vermeidbar - steht der Emissionsfaktor „Hausbrand“ bei

den Bemühungen zur Luftverbesserung im Vordergrund (siehe Kap. 5.12 „Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung“). 50 % der Schwefeldioxid-Emissionen und mehr als ein Drittel der Kohlendioxid-Emissionen werden in Korntal-Münchingen durch das Heizen in die Luft geblasen.

Die Jahresmittelwerte im Immissionskataster (UMEG 1998) weisen für das Plangebiet mit die höchsten Durchschnittswerte in Korntal-Münchingen auf; die Immissionswerte zeigen aber keine Überschreitungen der Grenzwerte der TA-Luft.

Bezüglich der 23. BImSchV ist der Benzolwert (arithmetrischer Mittelwert) von 10 µg/cbm vermutlich ebenfalls überschritten. Die stichprobenhaften Flächenwerte lassen die Tendenz erkennen, daß der Stickstoffdioxid-Schwellenwert für den Gesundheitsschutz von 110 µg/cbm Luft der 23. BImSchV zeitweise erreicht werden kann.

#### 4.3 Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr

Mit der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Bender und Stahl, Ludwigsburg 12/98, liegt ein Lärmgutachten für den Bereich der Ortsbauplanänderung vor. Das Gutachten ist als Anlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (zur Dimensionierung der besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (passiver Schallschutz) werden im Gutachten die Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 ausgewiesen).

Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden verursacht durch :

- den Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie der Gehenbühlstraße und
- den Schienenverkehr auf der Bahnlinie Stuttgart-Leonberg.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Als Ergebnis der Lärmimmissionsberechnung treten an der Randbebauung der Charlotten-, Weilimdorfer und Martin-Luther-Straße Schallpegelwerte tags bis zu 66 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) auf. Die Orientierungswerte für Wohngebiete nachts werden also bis zu 13 dB(A) überschritten.

Damit sind bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, und zwar in folgendem Maße –

- die Gebäudefronten entlang der Weilimdorfer Straße und der Charlottenstraße sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen,
- entlang der Martin-Luther-Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III erforderlich.

Die zu schützenden Fassaden sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### 4.4 Vorhandener Baubestand und Grundstücksnutzung

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich Einzelwohnhäuser, zu einem geringen Teil Doppelwohnhäuser. Es gibt insgesamt 53 Wohngebäude, 2 ausschließlich gewerblich genutzte und 3 gemischt genutzte Gebäude.

Die Bauweise ist überwiegend zweigeschossig, mit einem weiteren Geschöß im Dachraum. Die vorhandenen Gebäudehöhen wurden vorort erhoben, mit folgendem Ergebnis:

- Traufhöhe (gemessen zwischen Gehweghöhe und Unterkante Regenrinne): 3,27 bis 7,09 m, Durchschnittswert 6,30 m,
- Firsthöhe (gemessen zwischen Gehweghöhe und Giebeuntersicht): 10,09 bis 12,95, Durchschnittswert 12,10 m.

Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach (mit 35 bis 50 ° Neigung), gefolgt von Walmdach. Im Bebauungsplangebiet ist nur ein einziges Pultdachgebäude vorhanden (Fraschstraße 3/1); Flachdachbauweise gibt es nur bei Nebenanlagen und Garagen.

Die durchschnittlich realisierte GRZ (überbaute Grundstücksfläche i.S. BauNVO) beträgt –

- im Bereich Allgemeines Wohngebiet: etwa 23 %
- im Bereich Besonderes Wohngebiet: etwa 30 %

Die Gebäude sind überwiegend in Form einer Randbebauung entlang den Straßen angeordnet. Gebietstypisch sind die zu über 90 % erhaltenen Vorgärten sowie die Hausgärten (die nur zum geringen Teil als „Nutzgärten“ bewirtschaftet sind) im Baublockinneren.

#### 4.5 Vorhandene Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung

Folgende Einrichtungen sind vorhanden:

Die Haupterschließungsstraßen Hans-Sachs- und Weilimdorfer Straße sowie die Nebenstraßen Frasch- und Deckerstraße.

Ruhender Verkehr:

- Die Nähe zum S-Bahn-Anschluß bedingt, daß in den Straßen des Planungsgebietes auch Fahrzeuge von S-Bahnbenutzern abgestellt werden. Dieses wird in der Frasch- und Deckerstraße gegenwärtig als störend empfunden, da hier die Fahrbahnbreiten mit etwa je 5,0 m knapp bemessen sind.
- Es wird festgestellt, daß bei gut 20 der Grundstücke im Planungsgebiet ein Stellplatzdefizit zu verzeichnen ist.

#### 4.6 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch öffentlichen Nahverkehr optimal erschlossen (Haltestellenentfernung etwa 100 bis 200 Meter) durch –

- die S-Bahn der Linie 6, Stuttgart-Leonberg/Weil der Stadt
- die Regionalbahn R 61 Feuerbach/Weissach der WEG, sowie
- die Buslinien 501, 612 der WEG Feuerbach / Neuwirtshaus / Münchingen / Schwieberdingen / Hemmingen

#### 4.7 Bauplanungsrechtliche Situation

Obgleich Baulinienpläne und Ortsbausatzungen in der Rechtsprechung als übergeleitete qualifizierte Bebauungspläne i.S.v. § 30 Baugesetzbuch anzusehen sind, haben vielfältige Abweichungen von diesem Planungsrecht im Laufe der Jahre zu allgemeiner Planungsunsicherheit.

Die Ortsbauplanänderung ist erforderlich, weil die genehmigungsrechtliche Praxis der generellen Zulassung von Hintergebäuden im Ergebnis dazu führt, daß die heute noch weitgehend intakten „grünen Lungen“ im Inneren der Baublöcke beliebig verkleinert und auf diese Weise langsam verloren gehen.

Die Änderung des Ortsbauplans Korntal soll einen Kompromiß finden zwischen dem heute noch vorhandenen Gartencharakter des Gebietes und einer möglichen weiteren Bebauung. Sie geht von der Vorstellung aus, daß eine komplette Überbauung der grünen Lungen aus ökologischen, insbesondere stadtklimatischen, Gründen untererwünscht ist.

### 5. Planungsinhalte und deren Abwägung

#### 5.1 Planungsstatistik

Der Geltungsbereich der Ortsbauplanänderung Korntal zwischen Weilimdorfer und Hans-Sachs-Straße umfaßt insgesamt ca. 3,1 ha. Abzüglich des öffentlichen Straßenraums von Fräsch- und Deckerstraße errechnet sich das Nettobauland mit ca. 2,9 ha. Davon werden ca. 2,1 ha mit der Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ und 0,8 ha als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt.

#### 5.2 Städtebauliche Konzeption

Der Ortsbauplanänderung liegt folgende Zielsetzung zugrunde:

- Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes des vorhandenen Wohngebiets in seiner charakteristischen 2-geschossigen Einzelhaus-Bauweise („II + D“) sowie Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit bei Neubebauungen bzw. hinteren Anbauten.
- Mit einer geringfügigen Verdichtung soll auf die optimale Anbindung des Planungsgebietes an Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs reagiert werden. Dadurch verursachte lokalklimatische Veränderungen sind als minimal einzustufen. Wegen der Durchlüftung sollen sich die künftigen Gebäudehöhen an den bestehenden Haushöhen und die festzusetzende Grundflächenzahl an der heute überbauten Grundstücksfläche orientieren.
- Weitgehende Sicherung der guten Durchgrünung der 3 Baublöcke aus ökologischen und stadtklimatologischen Gründen und um den derzeitigen Wohngebietscharakter zu erhalten. Dazu dienen im Wesentlichen die Festsetzung einer hinteren Baugrenze und die planungsrechtlichen Sicherung des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes (Pflanzbindung).
- Desgleichen orientieren sich die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen auf privater Grundstücksfläche am Ziel des schonenden Umgangs mit der Natur.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie soll im wesentlichen so beibehalten werden, wie sie sich bis dato entwickelt hat. Allerdings ist aus schalltechnischen Gründen (siehe Pkt. 4.3 „Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“) die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ nicht möglich; denn die errechneten Lärmwerte gewährleisten nicht die größtmögliche Wohnruhe, die bei Festsetzung eines „WR“ allgemein erwartet wird. Festgesetzt wird deshalb für den größeren Teil des Planungsgebietes „Allgemeines Wohngebiet (WA)“- Um den Wohngebietscharakter auch zukünftig zu bewahren, werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Für den Baustreifen nördlich der Weilimdorfer Straße wird „Besonderes Wohngebiet (WB)“ festgesetzt, um die bestehende Situation der gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich aufzufangen; im „WB“ sollen Anlagen für sportliche Zwecke, für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungssätten sowie Tankstellen nicht zulässig sein. – Mit diesen Einschränkungen soll auch zukünftig gewährleistet sein, daß bei Neubebauungen und Nutzungsänderungen keine größeren Änderungen des heutigen Gebietscharakters in Richtung Nicht-Wohnnutzungen stattfinden. Die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ im Baustreifen an der Weilimdorfer Straße, entwickelt aus der „M“-Fläche des geltenden Flächennutzungsplans, erlaubt eine Mischung mit gewerblichen Nutzungen, erzwingt diese aber nicht.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Es war ein Kompromiß zu finden zwischen der Sicherung der heute vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet und einer möglichen weiteren Bebauung. Mit einer gemäßigten Verdichtung soll auf die optimale Anbindung des Planungsgebiets an die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (siehe Pkt. 4.5 „Vorhandene Erschließungsanlagen“) reagiert werden.

Aus städtebaulichen Gründen, und um die charakteristische Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung zu bewahren, wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 / 0,4 („WA“ / „WB“) festgesetzt und die Firsthöhe mit maximal 12,75 m über der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße festgesetzt; zusätzlich wird als Maximalmaß für die Wandhöhe 7,00 m über der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße vorgeschrieben. – Hiermit soll gewährleistet sein, daß nicht mehr als 2 Vollgeschosse über der gesamten Gebäudegrundfläche in Erscheinung treten, aber durch die festgesetzte Baustreifentiefe eine gemäßigte Verdichtung erreicht wird.

Auch wegen der Durchlüftung orientiert sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe an den bestehenden Haushöhen; hiermit soll erreicht werden, daß die angestrebte gemäßigte Verdichtung nur minimale lokalklimatischen Veränderungen verursacht (siehe Kap. 5.2 „Städtebauliche Konzeption“).

Aus Gründen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird zusätzlich im Nutzungsschlüssel die Geschößzahl mit  $Z = III$  angegeben sowie dem Zusatz „davon 1 Geschöß im Dachraum“. – Hierzu ist folgendes anzumerken:

$Z = III$  ist zwar in der Regel im Bebauungsplangebiet erreichbar; in besonders gelagerten Fällen (z.B. Grundstücksbreiten von weniger als 16,0 m, Dachneigungen geringer als  $45^\circ$ ) wird  $Z = III$  aber nicht erreichbar sein. Dieses ist planungsrechtlich hinzunehmen; denn vorrangiges städtebauliches Ziel ist es, daß bei Neubebauungen die charakteristische Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung berücksichtigt wird (und diese Maßstäblichkeit drückt sich in Wand- und Firsthöhen aus und nicht darin, ob im Dachraum noch tatsächlich ein Vollgeschöß gem. § 2 (6) LBO erzielbar ist).

#### 5.5 Bauweise

Die vorgeschriebene Bauweise entspricht der heutigen Gebäudeausbildung. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Zur Vermeidung ungewollter Zwänge sind bei vorhandenen Grenzbauten Ausnahmen möglich.

## 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur in der überbaubaren Fläche gemäß § 12 BauNVO zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefront („Vorgartenzone“) können ebenerdige Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten zugelassen werden. Um die städtebaulich charakteristischen Vorgärten wenigstens teilweise zu erhalten, wird eine Längenbeschränkung für Reihenstellplätze und –garagen in Ziffer 1.5.3 des Textteils festgesetzt; und zwar dürfen diese – ohne Unterbrechung – höchstens eine Gesamtbreite von 6,0 m haben. Sind weitere Garagen bzw. Stellplätze erforderlich, so ist die Reihung durch eine Grünanlage in mindestens gleicher Breite zu unterbrechen.

Auch aus stadtklimatologischen Gründen sind Stellplätze in der Vorgartenzone einzugrünen und mit Pflanzbeeten für Bäume zu gliedern; denn zum einen wird durch die abschattende Wirkung von Bäumen die Aufheizung des Bebauungsgebietes vermindert, zum anderen erzeugen Bäume ein sie umgebendes und im Nahbereich des öffentlichen Straßenraums positiv wirkendes Mikroklima.

Um einer starken Versiegelung entgegenzutreten und um andererseits die Versickerungsfläche zu vergrößern, sind auf Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, die ausschließlich für Pkw vorgesehen sind, nur wasserdurchlässige Belagsarten zulässig (siehe Ziffer 1.5.2 des Textteils); Stellplätze für Lkw - im Bereich des Besonderen Wohngebietes - sind so auszuführen, daß von Lkw austretende schädliche Stoffe, wie z.B. Öle und Treibmittel, nicht in den Untergrund gelangen können (vgl. Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.3.1988 AZ: 54-8951.13/5).

Tiefgaragen können auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen erstellt werden. Um den vorhandenen Grüncharakter des Baugebiets weitgehend zu erhalten, wird in Ziffer 1.4.2 des Textteils festgesetzt, daß Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche maximal 25,0 m – gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der Tiefgaragen – in das Grundstück hineinreichen dürfen. Um die unterbauten Grundstücksteile hinreichend begrünen zu können, wird ihre Erdüberdeckung von mind. 0,60 m vorgeschrieben; Pflanzempfehlungen sind in Ziffer 1.8.4 enthalten.

## 5.7 Dachform und Dachneigung

Um die heute vorhandene Vielfalt an gestalterischen Elementen zu erhalten und den Bauherren eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten, sind als Dachform Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis max. 50° zulässig.

Bei Neuanlage von Carports bzw. ebenerdigen Garagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind die Dachflächen extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 2.1.3 i.V.m. 1.8.6 des Textteils).

Auch extensive Dachbegrünungen haben einen relativ hohen Biotopwert. Sie dienen darüberhinaus der Verbesserung des Kleinklimas. Bei Neubauten sind Extensivbegrünungen gegenüber einem konventionellen Dach mit 5 cm Kiesschicht mit etwa 40,-- DM Mehrkosten herstellbar; den höheren Gestehungskosten steht allerdings die zu erwartenden längere Lebensdauer von extensiv begrünten Dächern gegenüber, wobei der Unterhalt von begrünten Dächern einen vernachlässigbar geringen Aufwand verursacht.

Neue Technologien der extensiven Dachbegrünung (Anspritstechnik, vorgefertigte Vegetationsmatten) führen dazu, daß nur noch geringe Zusatzlasten in die statischen Berechnungen bei der Bauplanung einzustellen sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Planung von extensiv begrünten Dächern auf die Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer, strahlende Wärme, Durchwurzelung und eindringende Feuchtigkeit besonders zu achten ist.

### 5.8 Äußere Gestaltung der Gebäude

Im Textteil des Bebauungsplans sind unter Ziffer 2.2 Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude aufgenommen, die dem Tenor der alten Ortsbausatzung entsprechen. Mit diesen Vorschriften soll das bereits bestehende Erscheinungsbild des Stadtbereiches erhalten werden.

### 5.9 Einfriedigungen

Die Vorschriften im Textteil Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 beschreiben die Situation, wie sie heute im Plangebiet vorherrschend ist. Eine wesentliche Änderung ist nicht beabsichtigt.

### 5.10 Pflanzbindung

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb des Plangebietes wurde im Jahr 1999 aufgenommen, kartiert und bewertet. Bei der Bewertung wurden 5 Stufen entwickelt:

- nicht erhaltenswerter Baumbestand
- bedingt erhaltenswerter Baumbestand; Ersatz/Neupflanzung mit heimischen Arten
- erhaltenswerter, vitaler, heimischer Baumbestand; gleiche Art oder andere heimische Art bei Ersatz verwenden
- erhaltenswerter, alter Obstbestand, der stark prägend ist; möglichst Durchführung von Baumschutzmaßnahmen und sukzessive Nachpflanzung
- besonders erhaltenswerter Baumbestand, der quartiersprägend ist; Durchführung von Baumschutzmaßnahmen tw. erforderlich.

Im Lageplan des Bebauungsplans sind ausschließlich die „besonders erhaltenswerten“ Bäume und Sträucher als Pflanzbindung nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB mit Standort

Baumkronendurchmesser festgesetzt. Der Standort wurde auf ca. 50 cm Genauigkeit eingemessen.

Für sämtliche „bedingt erhaltenswerte“ und „erhaltenswerte“ Bäume und Sträucher (vgl. Baumbestandsbewertung Ziffer 6.4 als Anlage zur Begründung) gilt die Pflanzbindung gem. Ziffer 1.8.1 des Textteils.

Die Pflanzbindung hat das Ziel, den erhaltenswerten Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Gleichzeitig dient der Grünbestand der Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Mit dieser Pflanzbindung sollen insbesondere folgende Einzelwirkungen erzielt werden:

- Verbesserung der Luft durch Filterung und Absorbierung von Luftverunreinigungen
- Verbesserung des Sauerstoffgehalts der Luft
- Abschirmung gegen Verkehrstaub und – im psychologischen Sinne – gegen Verkehrslärm
- Temperatenausgleich
- positive Auswirkungen auf das Grundwasser.

Beim Abgang eines erhaltenswerten Baumes ist ein neuer, einheimischer Baum zu pflanzen.

Wenn bei baulichen Maßnahmen erhaltenswerte Bäume und Sträucher beseitigt werden, so ist an einer anderen Stelle auf dem Grundstück ein neuer, einheimischer Baum/Strauch anzupflanzen.

Größe der neu zu pflanzenden Bäume: 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

#### 5.11 Nebenanlagen

Generell sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen Müllbehälterstandplätze und bauliche Anlagen mit max. 20 cbm Rauminhalt je Grundstück. Mit diesen Ausnahmen werden zum einen den Chancen und Entwicklungen einer weitgehenden Abfallsortierung Rechnung getragen; zum anderen sollen baulichen Anlagen zum Einstellen von Fahrrädern, Kinderfahrzeugen etc. in ebenerdiger Erreichbarkeit ermöglicht werden.

Nach der allgemeinen Rechtsprechung sind Werbetafeln den Nebenanlagen zuzurechnen. Nicht ausgeschlossen sind selbstverständlich Werbetafeln, die auf den Besitzer bzw. Nutzung des Grundstücks bzw. Gebäudes hinweisen (z. B. "Schreinerei Müller"), die mit dem Gebäude verbunden sind und dieses nicht überragen.- Werbeanlagen im Besonderen Wohngebiet (§ 4a BauNVO) sind nur als Nebenanlagen zugelassen; als eigenständige Hauptnutzung sind sie nicht zulässig.

## 5.12 Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung

### a) Verbrennungsverbot

Das Verbrennungsverbot richtet sich gegen die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe. Es ist aus lufthygienischen Gründen geboten: die Maßnahme ist notwendig, um das Wohnen im Bebauungsplangebiet und seiner Nachbarschaft vor Beeinträchtigung durch Rauchgase zu schützen und die angestrebte Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Dem Verbrennungsverbot kommt eine über den Geltungsbereich hinausgehende Bedeutung zu. Das Verbrennungsverbot ist eine von zahlreichen gemeindlichen Umweltschutzmaßnahmen und somit von einer erheblichen Konzeption getragen. Es ist Ziel der Gemeinde, ein generelles flächendeckendes Verbrennungsverbot zu verwirklichen.

Das Verbrennungsverbot wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch festgesetzt und bezieht sich auch auf Anlagen oder Brennstoffe, welche immissionsschutzrechtlich zulässig wären. Dabei braucht die Gemeinde nicht den Nachweis führen, daß die Bewohner des betroffenen Gebietes ohne das Verbrennungsverbot "schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne der TA Luft ausgesetzt wären. Die Gemeinde kann einen höheren Immissionsschutzstandard anstreben, als ihn der reagierende Immissionsschutz bei der Genehmigung und Überwachung emittierender Anlagen fordern kann.

Die Zumutbarkeit der Maßnahme ergibt sich aus der großen Akzeptanz derartiger Festsetzungen sowie auch aus dem hohen Grad freiwilliger Bevorzugung leitungsgebundener umweltfreundlicher Heizenergien. Alternative Heizenergien sind zu marktgerechten Preisen erhältlich, welche im Gegensatz zu den ausgeschlossenen Brennstoffen die Luft erheblich weniger belasten.

Sofern durch die Fortentwicklung des Standards der Technik eine bessere Schadstoffrückhaltung gewährleistet ist, kann eine Befreiung vom Verbrennungsverbot auch in anderen Fällen begründet sein.

### b) Reduktion von Immissionen des motorisierten Individualverkehrs

Es ist zu prüfen, inwieweit sich durch verkehrsbehördliche Anordnungen Luftschadstoffimmissionen reduzieren lassen. Um den Parksuchverkehr von S-Bahn-Pendlern zu reduzieren oder zu vermeiden, ist insbesondere zu prüfen :

- die Vergrößerung des Angebots an P+R-Stellplätzen am Bahnhof Korntal („2. Ebene“),
- die Einrichtung von Anwohnerparkzonen in der Fräsch- und Deckerstraße,
- Reduktion der Stellplätze in der Fräsch- und Deckerstraße durch Stellplatzmarkierung und Einrichtung von „Spielstraßen“

### 5.13 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

Aus ökologischen Gründen werden gemäß Ziffer 5.6 des Textteils des Bebauungsplans Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen, empfohlen.

Diese Empfehlung findet darin ihre Begründung

- daß lt. Wassergesetz Baden-Württemberg vom 01.01.1996 grundsätzlich anzustreben ist, Frischwasser einzusparen;
- daß eine verzögerte Abgabe von Regenwasser an die Kanalisation die Spitzenbelastung von Kanälen und Klärwerken grundsätzlich reduziert und
- schließlich Zisternenwasser auch für Brauchwasser Verwendung finden kann; denn durch den bekanntgewordenen Betriebszweck des Gewerbetreibenden im Plangebiet 1 können durch die Verwendung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke Betriebskostenvorteile entstehen.

### 5.14 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- 5.14.1 Nachrichtlich übernommen wurden Aussagen zu Müllbehälterstandplätzen (AVL) und Aussagen über Grundwassererschließung (Landratsamt).
- 5.14.2 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269) zu verfahren.
- 5.14.3 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens";; siehe Beiblatt des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim 1995, sowie das Merkblatt „Boden- und Grundwasserschutz“. Diese Merkblätter sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 7. Erschließungskosten

Nachdem das Plangebiet erschlossen ist, müssen keine Mittel im Haushaltsplan eingestellt werden.

Korntal-Münchingen, den 30.06.1999, mit Änderungen vom 29.07.1999

Brüggemann