



# 3. Bebauungsplanänderung Schloßbäcker

## Textteil

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990  
die Landesbauordnung (LBO) in der geänderten Fassung vom 17.12.1990

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 WA1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.2 WA2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

#### 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (4) BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen, entsprechend dem Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone, festgesetzt.  
Die Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die größte Firsthöhe, gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird vom Baurechtsamt festgelegt.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Es bedeuten:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser.

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragen.

#### 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das "Gesetz über Friedhofs- und Leichenwesen" (Bestattungsgesetz - BestG) vom 21.07.1970 besagt, daß im Abstand von 10 m zu den Gräberfeldern keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder als Grünfläche zu nutzen. (§ 8 Abs. 1 BestG)

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

Entsprechend dem Planeintragen. Es bedeuten:

#### 1.6.1 Erhaltung von Bäumen

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 u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

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 zugänglich 1,50 m) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Erdarbeiten durchgeführt werden.

1.6.3 Die innerhalb des Baufters gesondert gekennzeichneten Bäume sollen erhalten werden. Wenn bei baulichen Maßnahmen diese Bäume beseitigt werden sollen, dann ist an einer anderen Stelle auf dem Grundstück ein neuer Baum zu pflanzen (siehe auch Punkt 1.6.2).

#### 1.7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1. BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst und die seine Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

#### 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Für die Gebäude (Ausnahme Garagen) wird Satteldach festgesetzt. Einhäufige Dächer sind nicht zulässig.
- 2.1.2 Für die Dachneigung (Ausnahme Garagen) gelten die entsprechenden Planeinschriebe in der jeweiligen Nutzungsschablone.
- 2.1.3 Zur Dacheindeckung sind rotbraune bis braune Materialien zu verwenden. Eine Dachbegrünung ist zugelassen.

#### 2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude sind auffällige grelle Farben zu vermeiden. Die Remissionswerte der Farben müssen zwischen 15 und 80 liegen.

#### 2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.3.1 Die Grundstücke dürfen nur mit einheimischen und standortgerechten Büschen, Sträuchern, Hecken ohne Höhenbegrenzung und/oder mit max. 1,20 m hohen Zäunen eingefriedigt werden. Andere Einfriedigungen sind ausgeschlossen.

#### Punkt 2.3.1 Satz 1 ergänzt gem. Beschluß des Gemeinderats vom 31.10.1991

- 2.3.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 06.04.1964, bleiben unberührt.

### 3. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

## Zeichenerklärung

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)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

FH 9,5m über EFH Max. Firsthöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Baugebiet: Max. Firsthöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Grundflächenzahl: Grundflächenzahl  
Bauweise: Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Offene Bauweise: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

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

Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung

### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Festgesetzte Flächen

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien

### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen - innerhalb des Baugebiets (siehe Textteil Punkt 1.6.1)

### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Planzeichnung

Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung

SD Satteldach

DN 40 - 50° Dachneigung 40 - 50°

## 3. Bebauungsplanänderung

### Schloßbäcker

Gefertigt: Korntal-Münchingen, den 27.06.1991

Stadtbaumeister

Köppe

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben  
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 12.08.1991

Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)  
Satzungsbeschluß gem. § 11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt mit Schreiben  
Rechtsmäßigkeit bescheinigt durch Erlass des Landratsamtes Ludwigsburg Nr. 201-621.41  
Inkrafttreten (§ 12 BauGB) wegen verspäteter Veröffentlichung  
Inkrafttreten (§ 12 BauGB) am 30.10.1992  
BauGB

Ausgefertigt: Korntal-Münchingen, den 20.01.1992

Bürgermeister

KORNTAL-MÜNCHINGEN