Bebauungsplan

2. Bebauungsplan-Änderung "Gewerbegebiet nördlich Talstraße"

Bebauungsplan gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen 15.07.1997/15.11.1997

Maßstab 1 : 1.000

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993
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 ist generelle Richtlinie für die Ausführung.

[illegible]
Textteils.

1.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Entsprechend den Planeinschrieben.

1.2.1 Die in der Zeichnung mit **LR** festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und aller Versorgungsträger zu belasten. Auf den hierfür festgesetzten Flächen können unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen geführt und betrieben werden. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind bauliche Anlagen, Vorhaben und Nutzungen, die diese Leitungen beeinträchtigen können, unzulässig.

1.3 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)
Entsprechend den Planeinträgen.
Es bedeuten:

1.3.1 pfg 1 Pflanzgebot/Pflanzbindung entlang der Solitudeallee:

Tilia cordata „Rancho" Linde (frei von Honigtau)

Als Unterpflanzung der Linden eignen sich folgende Kräuter/Kleingehölze:

Hypericum	Johanniskraut
Lamiastrum	Taubnessel
Symphytum	Beinwell
Glechoma hederacea	Gundermann
Hepatica nobilis	Leberblümchen
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel

pfg 2 Pflanzgebot/Pflanzbindung innerhalb des Kinderspielplatzes
Zulässig sind generell nur einheimische und ungiftige Laubgehölze.
Grundlage für die Pflanzenauswahl im einzelnen bildet der Gestaltungsplan, s. Ziff. 6.2.
Im einzelnen:

- 11 hochstämmige Obstbäume, regionale Sorten
- Für Abstandsflächen zwischen verschiedenen Spielbereichen, die mit Leitungsrechten belastet sind, ist grundsätzlich nur niedriges Pflanzwerk bzw. Landschaftsrasen zulässig.

Gegen den Spielbereich „Basketball" bietet sich folgende Gehölzauswahl (als Sichtschutz) an:

Carpinus Hainbuche

pfg 3 Pflanzgebot/Pflanzbindung außerhalb des Kinderspielplatzes, aber innerhalb des Flurstücks Nr. 797/1

Zulässig sind generell nur einheimische und ungiftige Laubgehölze.
Im Abschnitt am Landschaftsschutzgebiet bieten sich Feldgehölze an (wie Hainbuche, Eberesche), im südlichen Abschnitt an der Solitudeallee Ziergehölze, etwa Gemeiner Flieder, Hasel.

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

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

2.1.1 Der Kinderspielplatz darf nur mit Büschen und Sträuchern sowie max. 1,20 m hohen Zäunen eingefriedigt werden. Andere Einfriedigungen sowie Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

2.1.2 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. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 1,0 m betragen. Die Neuanpflanzungen sind in den Zwischenräumen der heute vorhandenen Gehölzgruppen (siehe Gestaltungsplan-Entwurf) vorzunehmen.

2.1.3 Einfriedigungen gegen private landwirtschaftlich genutzte Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Seewald und Umgebung" sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Der Spielbereich des Basketball-Anlage ist mit einem Zaun von mind. 2,70 Höhe einzufrieden.

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

2.2.1 Gemäß Gestaltungsplan-Entwurf (s. Ziff. 6.2 des Textteils) ist der Kinderspielplatz entlang seiner westlichen und nördlichen Abgrenzung mit einer Aufschüttung zu versehen („kleiner Wall", h = max. 1,0 m) und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Wiesen sind anzulegen. Für die Geländemodellierung ist der bei der Herstellung des Spielplatzes anfallende Erdaushub zu verwenden.

2.2.2 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind dauernd zu erhalten (siehe Anlage zum Gestaltungsplan-Entwurf „Kartierung und Bewertung des Baum- und Strauchbestandes").
Erdarbeiten jeglicher Art (wie z.B. Leitungsgräben) sind in einem Bereich von 3,50 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.
Erdarbeiten dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") durchgeführt werden.
Zum Schutz gegen mechanische Schäden sind die zu erhaltenden Gehölze (siehe Baumkartierung und -bewertung als Anlage zum Gestaltungsplan-Entwurf) bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Dieser soll den gesamten Wurzelbereich (d.h. die Bodenfläche) unter der Traufe zzgl. 1,50 m) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Grabarbeiten durchgeführt werden.

Beim Abgang von Teilen der vorhandenen Gehölzgruppen sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Entlang der Solitudeallee sind Ergänzungspflanzungen innerhalb eines Abstands von 3,0 m von den Lindenbäumen nicht zulässig.

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

3.1 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) zu verfahren.

3.2 Für jegliche Bauarbeiten gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens", siehe Beiblatt des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim, vom 27.10.1992.

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	rechtsverbindlich
	Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich Talstraße"	27.05.1982

[illegible]
um durch Regenwasserversickerung die Grundwasserneubildung zu fördern. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann. (siehe Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.1988 AZ: 54-8951.13/5)

5.3 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).

5.4 In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich gewerbliche Betriebe. Aufgrund dieser Betriebe kann das Plangebiet mit Immissionen, insbesondere Lärm und Geruch, beaufschlagt werden.

5.5 Zwischen den geplanten Baumstandorten an der Solitudeallee und der bestehenden Leitung VG 200 der Neckarwerke Stuttgart (NWS) ist ein Abstand von 2,50 einzuhalten.

6. **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan besteht aus:

6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung

6.2 Begründung mit Gestaltungsplan-Entwurf, einschließlich Kartierung und Bewertung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes vom 4.7.1997

Zeichenerklärung:

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

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

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Stellplätze

Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Festgesetzte Flächen

Zweckbestimmung

LR Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und der Versorgungsträger

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 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

pfg 1, 2 und 3 Zweckbestimmung:
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Wiese

2. Bebauungsplan-Änderung
„Gewerbegebiet nördlich Talstraße"

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 15.07.1997, mit Änderungen vom 15.11.1997

Stadtbauamt

Bruggemann TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.03.1997
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	30.04.1997
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	30.04.1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	13.05.1997
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	28.04.1997
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.09.1997
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	01.10.1997
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.10.1997
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 09.10.	bis	10.11.1997
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	16.12.1
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	8.1. 199

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt

Korntal-Münchingen, den 7.1.1998

Plaetschke, Techn. Beigeordneter