



**Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für das Bebauungsplangebiet „Beiderseits der Schlossgasse“**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.01.2018

Auftraggeber: Stadt Korntal-Münchingen

Planfertiger:



ISA Internationales Stadtbauatelier
Furtbachstraße 10
70178 Stuttgart
fon: +49 (0)711 6403031
fax: +49 (0)711 6403032
e-mail: kontakt@stadtbauatelier.de
www.stadtbauatelier.de

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG.....	4
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	4
2.	ALLGEMEINES.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Erfordernis der Planaufstellung und Zielsetzung.....	5
2.3	Ziele der Raumordnung.....	7
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2.5	Landschaftsplan.....	7
2.6	Entwicklungskonzept „Ortskern Münchingen“.....	7
2.7	Bestehende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
2.8	Sonstige Fachplanungen.....	8
3.	BESTEHENDE SITUATION INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANGEBIETES.....	9
3.1	Nutzungen/Funktionen.....	9
3.2	Topographie.....	9
3.3	Quellen.....	9
3.4	Freiräume.....	11
3.5	Vorbelastungen.....	11
3.6	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.	VERFAHREN.....	13
4.1	Bisheriger Planungsverlauf.....	13
4.2	Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.....	13
5.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	15
5.1	Nutzungen.....	15
5.2	Städtebauliches Konzept, Ortsbild und Ortstypische Bauweise.....	15
5.3	Arrondierungen und Baulücken.....	17
5.4	Erschließung des Gebietes.....	19
6.	PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN.....	21
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	22
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, etc.....	24
6.2.3	Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ).....	25
6.2.4	Höhe baulicher Anlagen.....	26
6.2.5	Teilbereiche.....	27
6.2.6	Zahl der Wohneinheiten.....	34
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	34
6.4	Bauweise.....	35
6.5	Stellung baulicher Anlagen.....	36
6.6	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	36
6.7	Tiefgaragen.....	37
6.8	Öffentliche und private Freiflächen.....	38

Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“

6.9	Immissionsschutz/Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	39
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	42
7.1	Stellplätze.....	42
8.	WIRKUNGEN DES BEBAUNGSPLANS.....	42
8.1	Kosten der Gemeinde.....	42
8.2	Verkehrerschließung.....	42
8.3	Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur.....	42
8.3.1	Abwasserbeseitigung.....	42
8.3.2	Strom.....	43
8.3.3	Wasser.....	43
9.	BODENSCHUTZ, ALTLASTEN.....	43
9.1	Bodenschutz.....	43
9.2	Altlasten.....	44
10.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	44
10.1	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.....	44
10.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	44
10.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	46
11.	BODENORDNUNG.....	47
12.	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	47

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet „Beiderseits der Schlossgasse“ liegt im Ortskern Münchingens. Im Westen schließt es an den Ortsrand „Am Dorfgraben“ an und erstreckt sich im Osten bis an das Schloss und die Hauptstraße Münchingens. Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt, bzw. teilweise werden folgende Flurstücke angeschnitten:

- Im Norden durch die Flurstücke 251, 200 (Hintere Gasse), 142/2, 149/2, 149, 149/1
- Im Osten durch die Flurstücke 141/3, 141/2 (Hauptstraße)
- Im Süden durch die Flurstücke 161, 171, 172/2, 164, 163, 173/1, 172/3, 172/4, 172/8, 172/9, 169/5, 169/6, 169/1, 174/4, 168/1, 200 (Hintere Gasse), 209 (Butzengasse), 211
- Im Westen durch das Flurstück 255/4 (Am Dorfgraben).

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,3 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde die Plangebietsabgrenzung verkleinert (vgl. Kap. 4.1).

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2.2. Erfordernis der Planaufstellung und Zielsetzung

Dem Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ kommt durch seine Lage mitten im Ortskern von Münchingen und durch die Vielzahl von prägenden Scheunen und Höfen im Gebiet eine wichtige Aufgabe zu.

Im gesamtörtlichen Kontext verfügt der Ortskern über eine Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen. Gleichzeitig ist er ein Ort der Geschichte und prägt mit der ortstypischen Bauweise das Ortsbild. Damit der Ortskern von Münchingen auch zukünftig diesen vielfältigen Funktionen gerecht werden kann, ist es notwendig, sowohl seine Funktionen als auch seine Gestalt zu sichern.

Durch den allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft haben die meisten Scheunen bzw. sonstigen Gebäude nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion inne. Die Wirtschaftsgebäude stehen oft leer oder werden extensiv bzw. zweckentfremdet genutzt. So werden Scheunen beispielsweise als Lager oder Abstellflächen untergenutzt. Aufgrund der besonderen, mächtigen Baukubatur sind gerade die Scheunen sehr kostenintensiv in der Erhaltung. Der bauliche Zustand mehrerer Scheunen wird zu einem mittelfristigen Handlungsbedarf (Abriss, Umnutzung, Sanierung) führen. Durch diesen Veränderungsprozess entsteht grundsätzlich ein gemeindlicher Planungsbedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine planungsrechtliche Steuerung über § 34 BauGB (Einfügungsgebot) reicht nicht aus, um insbesondere den Aspekten einer ortsbildsensiblen, funktional verträglichen sowie räumlich geordneten Bau- und Freiraumentwicklung gerecht zu werden. Denn der historisch gewachsene Bestand, der trotz strukturell gemeinsamer Merkmale (überwiegend Haus-Hofbauweise) vor allem bezüglich der Parzellierung (Größe, Tiefe, Breite) und Bauhöhen unterschiedlich ausgeprägt ist, stellt hohe Anforderungen an die Festlegung eines rechtsverbindlichen, dreidimensionalen Bau- und Gestaltungsrahmens, in dem sowohl private als auch öffentliche und städtebauliche Belange zusammengeführt werden. Damit verbunden ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung, die nur über einen Bebauungsplan nachhaltig gesichert werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die künftige bauliche Nutzung (insbesondere Art und Maß) des Gebietes verbindlich zu regeln (Beitrag zur geordneten Innenentwicklung). Insgesamt soll damit eine zeitgemäße Entwicklung des Bestandes unter Wahrung der Freiraumzonen, der Höfe und der ortstypischen Baustruktur erreicht werden. Das Ziel des Bebauungsplanes „Beiderseits der Schlossgasse“ ist es, den Entwicklungsprozess in Richtung der Hauptfunktionen Wohnen und Gewerbe geordnet zu regeln. Dies soll einen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Gewerbestandort und gleichzeitig zur Innenentwicklung leisten.

Die Entwicklung dieses Gebietes dient zusätzlich der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Ortskerns. Zum einen sollen die typischen Funktionen des Ortskerns, Wohnen und Gewerbe, erhalten und gestärkt werden und zum anderen soll der Bebauungsplan den historisch, dörflich geprägten Bebauungszusammenhang als Identitätsmerkmale des Ortsbildes von Münchingen bei der Fortschreibung sichern.

Zur Verwirklichung dieser übergeordneten Zielsetzung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die dort nicht abschließend aufgeführten Anforderungen (Belange) im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der dort aufgeführten Belange in Verbindung mit den standortspezifischen Vorgaben ergeben sich für die Entwurfsplanung des Plangebietes folgende Teilziele:

- Berücksichtigung der Eigentumsinteressen und Entwicklungsabsichten der Anlieger, d.h. generell Planverwirklichung ohne Eingriffe in bestehende Parzellenstrukturen; zur Lösung schwieriger Grundstücksverhältnisse wird die private Einigung empfohlen.
- Sicherung der baustrukturellen Fortschreibung der vorhandenen Hofbildung (zwei- bis dreiseitige Bebauung durch Haupt- und Nebengebäude um einen von Bebauung freigehaltenen Hofbereich)
- Sicherstellung einer bereichsspezifischen Höhenentwicklung der Baukörper unter Wahrung der ortstypischen Heterogenität
Schaffung von Möglichkeiten alte Scheunengebäude zu erhalten und in Wohnnutzungen bzw. wohnverträgliche Nutzungen umzubauen oder umzunutzen
- Gewährleistung der Zulässigkeit von gebietsverträglichen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Durchmischung und dadurch funktionalen Stärkung des Gebietes
- Regelung notwendiger Stellplätze auf den privaten Grundstücken aufgrund zunehmender Verdichtung im Gebiet.

Der Bebauungsplan wird mit seinen Inhalten durch die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ortskern Münchingen“, veröffentlicht am 30.07.2015 im Amtsblatt der Stadt Korntal-Münchingen, flankiert. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ortskern Münchingen“. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung regelt das Genehmigungserfordernis nach § 172 BauGB bei Rückbau, Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Darüber hinaus enthält die Satzung verbindliche Vorgaben für Gebäudetypen,

Gebäude- und Dachformen, Anbauten, Fassadengestaltungen, Dachaufbauten, Farben und Materialien, Freiflächen und ortsbildprägende Merkmale.

2.3 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan der Region Stuttgart werden u.a. zur räumlichen Ausformung von Entwicklungsachsen und zur Verwirklichung des Konzentrationsprinzips Siedlungsbereiche ausgewiesen. Dies betrifft u.a. die zentralen Orte an den Entwicklungsachsen.

Im Regionalplan liegt die Stadt Korntal-Münchingen gemäß dem Landesentwicklungsplan im Verdichtungsraum sowie auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-(Calw). Zudem wird die Stadt zentralörtlich als Kleinzentrum eingestuft, wobei jedoch der Stadtteil Korntal die Ortslage des Siedlungs- und Versorgungskerns bildet. Der Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Von Relevanz ist ebenfalls die Hauptstraße als östliche Begrenzung des Plangebiets. Diese fungiert entsprechend des Regionalplans als Straße für den regionalen Verkehr.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Korntal-Münchingen ist am 25.06.1998 rechtswirksam geworden. Im Bereich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar. Dazu kommen ergänzende Nutzungen (z.B. öffentliche Grünfläche). Im Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ erfolgt die Festsetzung als besonderes Wohngebiet (WB). Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

2.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Korntal-Münchingen ist innerhalb des Planbereichs das Naturdenkmal 20/1 "Roskastanie Münchingen, Hintere Gasse" ausgewiesen.

2.6 Entwicklungskonzept „Ortskern Münchingen“

Am 23.07.2013 hat der Gemeinderat das Entwicklungskonzept „Ortskern Münchingen“ als informelle Planung beschlossen. Für den Geltungsbereich relevante Ziele sind:

- Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Scheunen im Ortskern: Erhalt und Umnutzung vor Abriss und Neubau
- Erhalt der ortsspezifischen Gestaltungsmerkmale
- Die Blickbezüge zur Kirche als Wahrzeichen sollen freigehalten und die Stadtansicht von Westen erhalten werden
- Aufwertung der öffentlichen Plätze und Straßen
- Dorfgraben von Bebauung frei halten
- Grüne Elemente im Ortskern stärken

2.7 Bestehende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet lag bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so dass sich der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab zurzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

2.8 Sonstige Fachplanungen

Die Gebäude Hintere Gasse 19/Flurstück 215, Hintere Gasse bei 19/Flurstück 215 (Stall), Hintere Gasse 21/Flurstück 216, Hintere Gasse bei 21/Flurstück 216 (Stall), Hintere Gasse 26/Flurstück 148/5, Schlossgasse 9/Flurstück 171/3, Schlossgasse 10/Flurstück 147/3 innerhalb des Plangebiets stehen unter Denkmalschutz und sind zu berücksichtigen.

Die Flurstücke 147/4 (Abgegangene Wasserburg Münchingen 2M), Schloßgasse 10 und die Flurstücke 147/3, 147/4, Schloßgasse 10, 10/1 (Abgegangener Großer Bebenhäuser Hof 5M) sind als Archäologische Kulturdenkmale zu berücksichtigen.

Die Flurstücke 153, Schloßgasse 16, 18 (Abgegangenes Badhaus 6M) und der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan (Mittelalterlicher und neuzeitlicher Siedlungsbereich Münchingen 7M) sind als Archäologische Verdachtsfälle zu berücksichtigen.

Diese fachrechtlichen Unterschutzstellungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Anhang, Historische Ortsanalyse, Denkmalpflegerischer Werteplan, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, April 2014).

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude Hintere Gasse 17/Flurstück 214, Hintere Gasse bei 17/Flurstück 214 (Schr), Hintere Gasse 18/Flurstück 160/2, Hintere Gasse bei 18/Flurstück 160/2 (Schr), Hintere Gasse 23/Flurstück 218 (Schr), Hintere Gasse bei 23/östlich des Dorfgrabens/Flurstück 218 (Schr), Hintere Gasse 27/Flurstück 224/1, Hintere Gasse 35/Flurstück 229, Hintere Gasse bei 35/Flurstück 229 (Schr), Schlossgasse 7/Flurstück 171/2, Schlossgasse 9/1/Flurstück 171/4, Schlossgasse 14/Flurstück 147/2, Schlossgasse 18/Flurstück 148, Schlossgasse bei Flurstück 171/2 (Mauer), Hauptstraße 14/Flurstück 166, Hauptstraße 16/Flurstück 167 als erhaltenswert historische Gebäude zu bezeichnen sind (vgl. Anhang, Historische Ortsanalyse, Denkmalpflegerischer Werteplan, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, April 2014).

Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal 20/1 "Rosskastanie Münchingen, Hintere Gasse". Die Rosskastanie befindet sich auf dem Flst. 200 westlich der Kreuzung von „Hintere Gasse“ und „Schlossgasse“. Das Naturdenkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3. BESTEHENDE SITUATION INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

3.1 Nutzungen/Funktionen

Im Ortskern Münchingens gelegen umfasst das Plangebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der „Hinteren Gasse“ in Nord-Süd-Richtung und der „Schlossgasse“ in Ost-West-Richtung. An den beiden Straßen ordnet sich eine Vielzahl an historischen Hofstrukturen an, die teilweise mit Bebauung jüngerer Zeit durchsetzt ist. Die funktionale Prägung des Plangebiets weist eine Mischung von Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe auf.

Die charakteristische städtebauliche Struktur- und Funktionsmischung des Planbereichs setzt sich in der Umgebung fort. Ein differenzierter Charakter bildet sich allerdings an der östlich angrenzenden Hauptstraße ab. Diese nimmt neben dem Wohnen eine zentrale Versorgungsfunktion mit Einzelhandel und Dienstleistungen ein. Südöstlich des Plangebiets konzentrieren sich zudem um die „Johannes-Kirche“ öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus Münchingen, die Stadtbücherei, das Museum und die schulischen Einrichtungen auf dem Albert-Buddenberg-Areal. Durch die unmittelbare Nähe zur Hauptstraße und den zentralen Versorgungseinrichtungen sind alle wichtigen Daseinsfunktionen sehr gut erreichbar.

3.2 Topographie

Das Gelände des Plangebiets fällt sowohl vom westlichen Ortsrand „Am Dorfgraben“ in Richtung „Hintere Gasse“ als auch vom Süden bis hin zur Schlossgasse ab. Nördlich der Schlossgasse ist das Gelände des Plangebiets hingegen relativ eben geformt. Westlich des Plangebiets erstrecken sich jenseits des Ortsrands verschiedene Freiraumnutzungen, dazu gehören sowohl Gärten als auch Ackerflächen. Durch den Geländeverlauf ergeben sich Blickbeziehungen zu der Dachlandschaft des Plangebiets, sowie zum „Schloss Münchingen“ und zur „Johannes-Kirche“ östlich des Plangebiets.

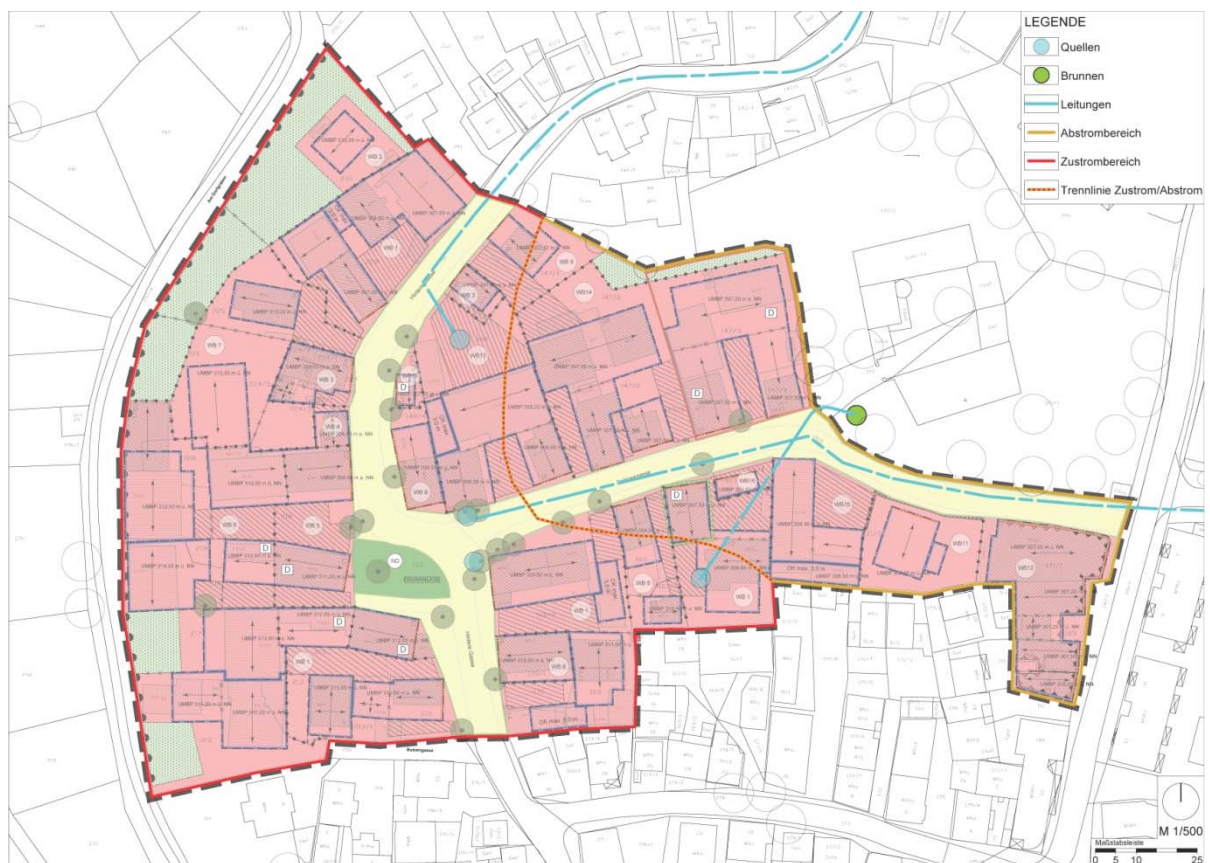
3.3 Quellen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Quellen, welche die verschiedenen Brunnen in der Münchinger Ortsmitte speisen. Der Funktionserhalt dieser Brunnen hat über den Schutz des Quellsystems hinaus ebenfalls eine große städtebauliche Bedeutung. Der artesische (frei laufende) Spitalbrunnen wird mit Quellwasser aus einer Brunnenstube (Brunnenschacht mit der äußerst geringen Tiefe von 1,65 m) in der Hinteren Gasse gespeist. Die Brunnenstube befindet sich in der Einfahrt zu der großen Scheuer im Bereich des Backhauses (Flurstück Nr. 148). Die Leitung von der Quelle verläuft entlang der Hinteren Gasse zum Spitalbrunnen und von dort weiter zum Feuerlöschbehälter an der Wette, der teilweise auch mit diesem Quellwasser versorgt wird.

Der ebenfalls artesische Rosenbrunnen in der Marktstraße bezieht sein Quellwasser von der Brunnenstube (ca. 2 m tief) vor dem Wohnstallhaus Schlossgasse 18. Die Verbindungsleitung zum Rosenbrunnen verläuft entlang der Schlossgasse über die Hauptstraße in die Marktstraße. Eine Verlängerung besteht zum kleinen Brunnen am Stiegelplatz.

Die wichtigste Quelle der ersten Münchinger Besiedlung befindet sich ebenfalls im Planungsgebiet und zwar im Garten vom Wohnhaus Schlossgasse 9 (Flurstück Nr. 171/3). Die Leitung verläuft zunächst zu einem Kontrollschacht an der Schlossgasse und dann über die Straße zum ehemaligen Schlossbrunnen. Die Brunnenleitung endet jetzt im Teich vor dem Neuen Schloss.

Der ehemals vorhandene Bäderbrunnen wurde in älteren Handschriften als "Münchinger Hauptbrunnen" bezeichnet. Er befand sich an der südlichen Ecke von Schlossgasse Hinterer Gasse (Flurstück Nr. 160/2). Bei Grabungsarbeiten im Zuge der Kanalisation der Schlossgasse wurde das Quellgebiet des Bäderbrunnens teilw. zerstört und konnte trotz damaliger Bemühungen - nach Aussage eines Zeitzeugen - nicht mehr in seinen vorherigen Zustand versetzt werden.



SKIZZE : QUELLEN UND LEITUNGEN / ZUSTROM- ABSTROMBEREICH

3.4 Freiräume

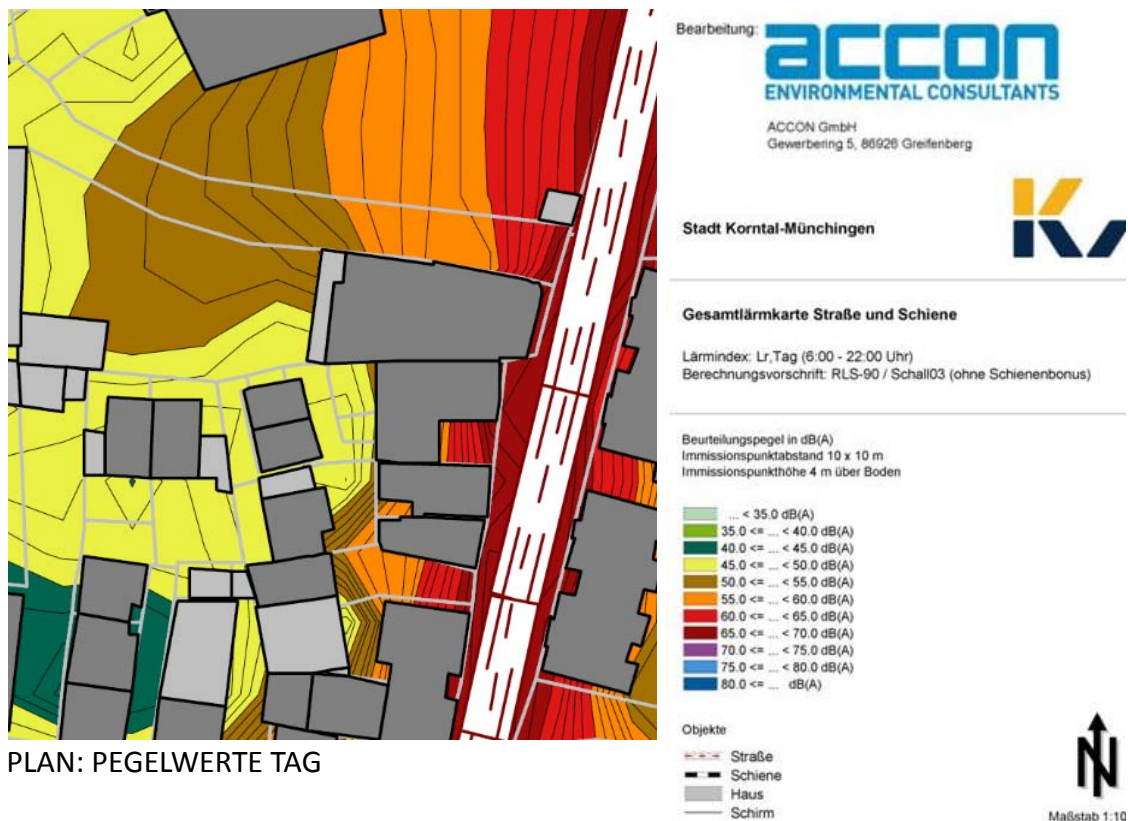
Charakteristisch für das Gebiet „Beiderseits der Schlossgasse“ sind die offenen, von Bebauung freigehaltenen Hofflächen, um die sich die Bebauung U-förmig oder L-förmig gruppiert. Zumeist werden diese Hofflächen als Zufahrts- und private Stellplatzflächen genutzt. Hierbei weisen sie einen hohen Versiegelungsgrad auf. Diese offenen Hofflächen sollen zukünftig in ihrer Eigenart bestehen bleiben und sind weiterhin von Bebauung freizuhalten.

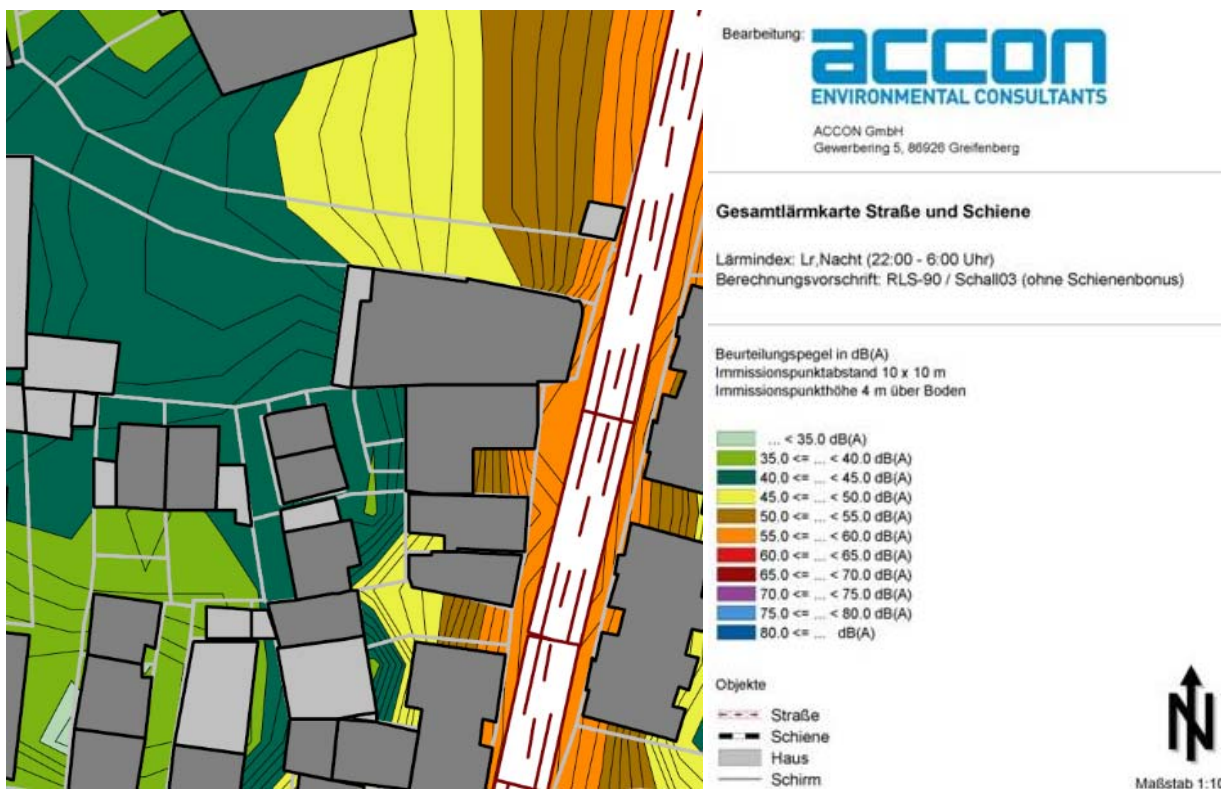
Im Ortskern sind nur wenig öffentliche Grünräume vorhanden. Grüne Elemente sind hier vorwiegend in den privaten Gartenbereichen der Grundstücke zu finden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt an der Ortsgrenze der Dorfgraben als wichtiger Landschaftsraum. Der Bereich stellt ein signifikantes Grünelement Münchingens dar.

3.5 Vorbelastungen

Von der stark befahrenen Hauptstraße wirken Lärmimmissionen auf die bestehende Wohnbebauung ein. Dabei wirken bis zu 67 dB (A) (tags) und 59 dB (A) nachts auf die der Hauptstraße zugewandten Fassaden der Gebäude Schlossgasse 1 und Hauptstraße 12 bis 16 (Flurstücke 171/1, 165, 166 und 167) ein. Auf die der Hauptstraße und der Schlossgasse zugewandten Fassade des Gebäudes Schlossgasse 1 wirken ähnliche Lärmimmissionen ein. Die Lärmbelastung wirkt aufgrund der Entfernung abgemildert auch auf das Grundstück 171/2 ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden aber mit Ausnahme der o.g. genannten Gebäude im Geltungsbereich nicht überschritten.





PLAN: PEGELWERTE NACHTS

3.6 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

4. VERFAHREN

4.1 Bisheriger Planungsverlauf

- 08.03.2012: Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Entwicklungskonzept Ortsmitte Münchingen
- 26.07.2012: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Beiderseits der „Schlossgasse“
- 23.07.2013: Beschluss des Maßnahmenkonzepts und der städtebaulichen Vorgaben durch den Gemeinderat (Entwicklungskonzept Ortsmitte Münchingen)
- 18.04.2013: Scoping-Termin
- 16.12.2014: Auslegungsbeschluss
- 07.01.2015 bis 16.02.2015: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans
- 15.12.2015: Beschluss erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans
- 01.02.2016 bis 01.04.2016: Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans
- 17.11.2016: Beschluss erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans
- 05.12.2016 bis 16.01.2017: erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans
- 18.07.2017: Beschluss erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans
- 11.08.2017 bis 22.09.2017: erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2012 (2,4 ha) kam es zu folgenden Änderungen am Plangebiet des Bebauungsplans:

- Flst. 172/4; 172/3; 172/2; 173/1; 163; 164 & 171

Diese Flurstücke werden über die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Mannengasse erschlossen. Daher entfallen sie aus dem Planbereich des Bebauungsplans.

4.2 Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ stellt gemäß § 13a BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Er dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Umnutzung leer stehender oder untergenutzter landwirtschaftlicher Baustruktur, bzw. der Ausschöpfung von Potentialen der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches.

Da der Bebauungsplan die Nutzungsintensivierung innerörtlicher Flächen vorsieht, trägt er dazu bei, Flächenneuausweisungen im Außenbereich zu minimieren. Dies ist

ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die den Grundsatz „Innen– vor Außenentwicklung“, der sich aus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ableiten lässt, beachtet.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Allerdings müssen die im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sein. Im vorliegenden Fall zählt hierzu, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich im vorliegenden Fall kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Grundfläche von weniger als 1 ha fest.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt der Bebauungsplan die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB.

Unter den vorliegenden Gegebenheiten gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zudem gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hierdurch ist legitimiert, dass im Verfahren

- auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensforderungen (Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Monitoring nach § 4c BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet wird,
- von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgt durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

5.1 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine Mischung von Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und zum Teil bereits aufgegebenen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gekennzeichnet. Hinsichtlich der Nutzungsprägung hebt sich der Bereich an der Hauptstraße im Osten des Plangebiets ab. An der Hauptstraße dominieren neben der Wohnfunktion Dienstleistungen und Einzelhandel.

Im städtebaulichen Konzept wird trotz der Zielsetzung das Wohnen im Ortskern zu stärken die vorhandene charakteristische Nutzungsmischung aufgegriffen. Wesentlich ist somit, dass die Wohnnutzung gestärkt werden soll, das Plangebiet aber nicht zu einem reinen Wohnstandort entwickelt werden soll. Vielmehr soll die Möglichkeit einer nicht störenden gewerblichen Nutzung gegeben sein.

5.2 Städtebauliches Konzept, Ortsbild und ortstypische Bauweise

Der Bereich „Beiderseits der Schlossgasse“ ist weitgehend durch die ortstypische Haus-Hof-Bauweise gekennzeichnet und prägt durch seine zahlreichen Scheunen das Ortsbild Münchingens. Hierbei ergibt sich ein Zusammenspiel zwischen Straßenraum und einer angrenzenden Abfolge von giebelständiger Bebauung und offenen Hofstrukturen. Das Ortsbild geht dadurch einher mit einem verspringenden, sich aufweitenden und verengenden Raumeindruck, der charakteristisch ist für die dörfliche Ortsstruktur Münchingens.

Die ortstypische Haus-Hof-Bauweise besteht aus einer straßenbegrenzenden Bebauung durch giebelständige Vordergebäude und traufständige rückwärtige Gebäude (unter diesen ein hoher Anteil von Scheunen und Wirtschaftsgebäude). Das Plangebiet weist eine Varianz dieser Anordnung auf, die vielfach U-förmige oder L-förmige Hofstrukturen hervorbringt. In der Regel öffnen sich die Höfe zum Straßenraum hin. Weitere charakteristische Merkmale dieses Motivs sind:

- Kleinteilige, schmale und hohe Gebäudekubaturen der Vordergebäude
- Großflächigere, breitere und ebenfalls hohe Gebäudekubaturen der rückwärtigen Gebäude
- Gebäude mit 1 bis 2 Geschossen über denen sich weitere Dachgeschosse befinden
- Satteldächer mit steilen Dachneigungen der Gebäude zwischen 40-55°, einzelne jüngere Gebäude mit niedrigerer Dachneigung teilweise unter 30°
- Horizontale Gliederungselemente, wie die in Deckenhöhe verlaufenden Gesimse und die Fensterbänder, unterstrichen durch die Klappläden und den Gebäudesockel
- Vertikale Gliederungselemente, wie die Fensteröffnungen in stehenden Formen, die symmetrisch übereinander angeordnet sind bzw. wie die Öffnungen im Dachgeschoss versetzt dazu angeordnet sind

Durch die im Plangebiet vorherrschende Bebauungsstruktur mit ihrer prägenden Höhenentwicklung, Gebäudeausrichtung und Dachform ist der dörfliche Charakter in Münchingen noch sehr deutlich ablesbar. Die mächtigen Baukubaturen der Scheunen prägen in ganz besonderer Weise das Ortsbild Münchingens. Die Erhaltung oder Nutzungsänderung dieser Scheunen ist mit einem hohen Aufwand verbunden, da sich Bauvolumen und Konstruktion aus ihrer vormalig bestimmenden landwirtschaftlichen Funktion ableiten. Dennoch sollen zukünftig für diese dominanten Scheunen Rahmenbedingungen zur baulichen und gestalterischen Weiterentwicklung geschaffen werden.

Ein wesentliches Ziel des Planungskonzepts besteht darin, dass charakteristische Ortsbild und die ortstypische Bauweise städtebaulich zu sichern. Bei baulichen Veränderungen soll der typische Charakter gestärkt oder erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich umfasst zudem mehrere städtebaulich prägende Situationen, die herausgearbeitet und weiterentwickelt werden sollen:

1. Hintere Gasse

Die Bebauungsdichte westlich entlang der Hinteren Gasse ist durch die giebelständige und an die Straßengrenze reichende Bebauung vergleichsweise hoch. Geprägt wird der Bereich überwiegend durch die Wohn- bzw. Wohnstallhäuser der z.T. denkmalgeschützten, meist historischen Bauernhöfe. Diese Orientierung zur Hinteren Gasse soll beibehalten und gestärkt werden.

2. Kaffeberggle

Aus der Bebauung entlang der Hintere Gasse hebt sich noch einmal der Bereich, des „Kaffeberggle“ genannten Kreuzungsbereich von Hinterer Gasse und Schlossgasse ab. Dieser Bereich soll auch weiterhin, durch etwas höhere Gebäude städtebaulich betont werden, auch um dem Platz die nötige räumliche Fassung zu verleihen.

Dieser etwas dichtere Bereich setzt sich mit geringeren Gebäudehöhen bis zum Feldweg „Am Dorfgraben“ fort. Diese Eigenart soll bestehen bleiben.

3. Gärten am Dorfgraben

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche am Dorfgraben sollen hingegen den landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Charakter dieser Bereiche widerspiegeln. Sie sollen insofern von Bebauung freigehalten werden, wie dies dazu notwendig ist, den Charakter der historischen Ortsansicht mit den Blickbeziehungen zu Kirche, Schloss und zur Dachlandschaft des Ortskerns zu erhalten. Die verbleibenden Nachverdichtungspotenziale sollen dabei Berücksichtigung finden.

4. Schlossgasse

Der Bereich zwischen Hinterer Gasse und Mannengasse ist durch den Unterschied der dort befindlichen großen Hofstrukturen mit den mächtigen Scheunen und den

relativ kleinen Wohn- bzw. Tagelöhnerhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken sowie den kleineren Back- und Schmiedehäusern geprägt.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ortskerns als Wohnstandort, soll in diesem Bereich der Wechsel zwischen giebelständiger und traufständiger Ausrichtung und unterschiedlichen Gebäudehöhen beibehalten werden, gleichzeitig aber sinnvolle Geschoßhöhen und ansprechende Freiräume für ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht werden.

Die städtebauliche Zielsetzung für die Bereiche nördlich und südlich der Schlossgasse unterscheidet sich jedoch in der Nutzungsdichte. Während im Bereich nördlich der Schlossgasse die klassischen U-förmigen Hofstrukturen, mit entsprechenden Hof und Gartenflächen gesichert und weiterentwickelt werden sollen, soll im südlich der Schlossgasse gelegenen Bereich die etwas dichtere, giebelständige und zur Verkehrsfläche orientierte Struktur ermöglicht und beibehalten werden.

5. Hauptstraße

Die zur Hauptstraße orientierten Gebäude heben sich vom Rest des Geltungsbereichs durch ihre geschlossene Bauweise ab. Die geschlossene Bauweise soll hier aus städtebaulichen Gründen - insbesondere auch zum Schutz der dahinter liegenden Bereiche vor Lärm - beibehalten werden. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße ist für den Einzelhandel relevant, die Einzelhandelsnutzung soll daher gesichert werden.

5.3 Arrondierungen und Baulücken

Die vorliegende Planung dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung konzeptionell der Ausschöpfung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die städtebauliche Struktur des Plangebiets weist zahlreiche Arrondierungspotentiale auf. Neben verschiedenen kleinteiligen Potentialen innerhalb der bestehenden Hofstrukturen sind zwei Bereiche mit umfangreicheren Nachverdichtungspotentialen von Bedeutung.

So bestehen Arrondierungsmöglichkeiten im nordwestlichen Planbereich auf den Flst. 230 und 221. Diese grenzen an den westlich an das Plangebiet anschließenden Dorfgraben. Die Lage an diesem signifikanten Grünelement Münchingens am Übergang zur freien Landschaft bedingt verschiedene planerische Prämissen für die Verwirklichung von Arrondierungsmöglichkeiten auf den benannten Grundstücken.

Um einen sanften Übergang zur bestehenden Landschaft zu gewährleisten, sieht die städtebauliche Konzeption einen ausreichenden Abstand zwischen der ermöglichten Nachverdichtung und dem Dorfgraben vor. Dies ermöglicht den Erhalt einer charakteristischen Gartenzone (vgl. Kap. 6.8). Zudem wird konzeptionell die Schaffung einer verdichteten Bebauung mit geschlossener Raumkante entlang der freien Landschaft ausgeschlossen. Der nordwestliche Planbereich ist bislang durch Blickbeziehungen zur Dachlandschaft des Ortskerns, zur Johannes-Kirche und zum Schloss Münchingen geprägt. Eine Nachverdichtung über das Maß eines sanften Übergangs zur freien Landschaft hinaus stünde im Widerspruch zu der vorliegenden städtebaulichen Qualität, der

städtebaulichen Zielsetzung und dem Entwicklungskonzept „Ortskern Münchingen“ vom 23.07.2013.

Im östlichen Planbereich weist das Flst. 171/2 an der Schlossgasse 7 eine Baulücke größeren Umfangs in der Ortsmitte Münchingens auf. Die Baulücke geht zurück auf den früheren Kräutergarten des Schlosses Münchingen und ist bis heute als Gartenfläche erhalten. Ein weiteres wesentliches Charakteristikum ist die historische Mauer, die nördlich und westlich an der Fläche entlangläuft und diese von der Schlossgasse, sowie den bebauten Abschnitten des Flst. 171/2 abgrenzt. Die Mauer markiert außerdem ein verspringendes Geländeniveau zur städtebaulichen Umgebung. Entlang der Schlossgasse beträgt der Höhenunterschied zwischen 1,95 m und 2,88 m. Nach Süden hin nivelliert sich das Terrain entsprechend des auf dem Flst. 171/2 ansteigenden Geländeverlaufs.

Der denkmalpflegerische Werteplan (vgl. Anlage, Historische Ortsanalyse, Büros für Bauforschung und Denkmalschutz, April 2014) ordnet die Fläche als erhaltenswerte Grün- und Freifläche, sowie die umgebende Mauer als erhaltenswertes historisches Gebäude ein. Zudem ist mit bodenarchäologischen Befunden zu rechnen. In der konzeptionellen Betrachtung der Baulücke ist daher einerseits deren Potential für eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Andererseits ist auch der historische Hintergrund der Fläche in die Abwägung einzustellen.

Das städtebauliche Konzept sieht aus diesem Grund eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der historischen Mauer, sowie des mit der Mauer einhergehenden Geländeunterschieds vor. Daher wird eine Baulückenschließung, die auf dem bestehenden Gelände aufsetzt ermöglicht. Allerdings darf diese trotz des erhöhten Geländes nicht die Höhenentwicklung des städtebaulichen Rahmens überschreiten und somit das erhaltenswerte Ortsbild beeinträchtigen. Oberhalb des erhöhten Geländes steht deshalb effektiv eine geringere Gebäudehöhe zur Verfügung. Hierbei gleicht die effektiv zulässige geringe Gebäudehöhe den bestehenden Geländeunterschied aus. In der Folge ergeben sich zulässige Kubaturen mit Trauf- und Firsthöhen, die der umgebenden Bebauung angeglichen sind und eine städtebauliche einheitliche Wirkung ergeben.

In der Ortsmitte Münchingens gelegen soll die Baulückenschließung zudem die ortstypische Haus-Hof-Bauweise weiterführen. Die ermöglichte Bebauung soll zur Straßenseite hin orientiert die Rhythmik des Straßenraums fortführen. Hierfür wird das entsprechende Baufenster auf dem Flurstück Nr. 171/2 giebelständig ausgerichtet.

Die Erschließung der Baulücke wird über die westlich anschließende Hofsituation der Bestandsbebauung vorgesehen. Auswirkungen auf die historische Mauer können hierbei nicht ausgeschlossen werden. Allerdings nehmen sich mögliche Auswirkungen in diesem Bereich weniger stark aus als an dem nördlichen Mauerbereich entlang der Schlossgasse. So weist die Mauer dort die bereits erwähnte Höhe von 1,95 m bis 2,88 m auf und prägt den gesamten Straßenraum. Im städtebaulichen Konzept wird diese Struktur als besonders erhaltenswert für das Ortsbild Münchingens angesehen.

Städtebaulich prägnant und ein wichtiges Merkzeichen für den Geltungsbereich ist die Schlossgasse 7, auch Maier- oder Meierscheune genannt. Das historisch in der abknickenden Schlossgasse hervortretende, gleichwohl 1945 weitgehend zerstörte Gebäude, geht im Kern wohl auf einen Bau aus dem 16. Jahrhundert zurück und ist im Primärkatasterplan von 1831 in seinem heutigen Grundriss dokumentiert.

Im Zuge einer Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes oder im Falle einer Neubebauung soll planungsrechtlich der Rahmen geschaffen werden, diese markante Situation städtebaulich zu stärken.

5.4 Erschließung des Gebietes

Die Hauptstraße nimmt eine innerörtliche Hauptverkehrsfunktion für Münchingen wahr und dient zudem als Straße für den regionalen Durchgangsverkehr. Die Schlossgasse schließt direkt an die Hauptstraße an, während die Hintere Gasse nördlich außerhalb des Plangebiets an die Stuttgarter Straße (ebenfalls mit innerörtlicher Hauptverkehrsfunktion und Durchgangsverkehr) anschließt. In der Straßenhierarchie sind die Hintere Gasse und die Schlossgasse untergeordnet und deutlich weniger befahren als die Hauptstraße.

Eine Sonderstellung nimmt der Feldweg „Am Dorfgraben“ ein. Dieser hat lediglich eine Erschließungsfunktion für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge der angrenzenden Grundstücke des Plangebiets. Darüber hinaus dient der Dorfgraben der Unterstützung der Naherholungsfunktion am durch Grünflächen geprägten Ortsrand und bietet Blickbeziehungen zur Dachlandschaft des Ortskerns, zur Johannes-Kirche und zum Schloss Münchingen.

Vor diesem Hintergrund soll eine Nutzung des Dorfgrabens für die Erschließung der Wohn- oder Gewerbefunktion der angrenzenden Grundstücke – insbesondere hinsichtlich der dortigen Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale – ausgeschlossen werden. Hier kommt stattdessen der Grundsatz zum Tragen, dass die Erschließung von der Hintere Gasse aus (2. Reihe über die 1. Reihe) erfolgen soll.

Für die Grundstückseigentümer soll dennoch die Möglichkeit eröffnet werden, die privaten Grünflächen am Dorfgraben zu bewirtschaften, oder bspw. große sperrige Gartengeräte an die Grundstücke entlang des Dorfgrabens zu transportieren. Aus diesem Grund sind Ein- und Ausfahrten, die ausschließlich für die Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge bzw. ausschließlich für die Zu- und Abfahrt zur Pflege der jeweiligen privaten Grünflächen bestimmt sind und hierfür genutzt werden zulässig.

Um die Erschließung für das Flurstück 230 zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 229 festgesetzt.

Die Butzengasse im Südwesten des Plangebiets dient als Stichstraße für die Erschließung der dort angrenzenden Grundstücke.

In der Gesamtschau sind die Straßenquerschnitte im Plangebiet von der Dimensionierung her ausreichend, die Gehwege sind jedoch teilweise mit unter 1 m sehr schmal. In allen Straßenräumen im Plangebiet stellt das Parken ein Hauptproblem dar. Die Park-

stände im Straßenraum sind bereits jetzt ausgelastet, aufgrund der geringen Straßenquerschnitte ist in bestimmten Abschnitten zudem kein straßenbegleitendes Parken möglich.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans wird es vor allem durch die Umstrukturierungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Funktionen Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zu einer Erhöhung der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Plangebiet kommen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist vom Plangebiet aus über die Bushaltestelle Stiegelplatz (ca. 140 m) und den Bahnhof Münchingen Ruhrberg (ca. 450 m) erreichbar. Über die Strohgäubahn ist von dort aus die Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Korntal gesichert.

Im Bebauungsplan werden ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die im Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sichern den Bedarf an öffentlicher Verkehrsfläche.

6. PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Zielsetzung, das Wohnen im Ortskern zu stärken und deutlicher hervorzuheben, wird die Art der baulichen Nutzung als „besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt. Auf diese Weise kann die spezifische Nutzung des Gebiets bestandsorientiert fortgeschrieben werden.

Die Gebietskategorie ist planungsrechtlich ähnlich robust wie eine Mischgebietsfestsetzung und ermöglicht ebenso weiterhin nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Gastronomie etc., der Wohnanteil kann den gewerblichen jedoch deutlich überwiegen.

Da es sich bei besonderen Wohngebieten in der Regel um ältere Kernbereiche mit einer hohen Bebauungsdichte handelt, liegen auch die in § 17 BauNVO baugebietsbezogen festgelegten Obergrenzen für die GRZ und GFZ mit 0,6 und 1,6 für besondere Wohngebiete über den Werten für allgemeine Wohngebiete (0,4 / 1,2) und für Mischgebiete (0,6 / 1,2).

In dem ausgewiesenen besonderen Wohngebiet (WB) sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind somit nicht zulässig. Sie werden aus gestalterischen Gründen, einem erhöhten Verkehrsaufkommen und den zu erwartenden Emissionen (Geruch, Lärm) in diesem sensiblen Ortskernbereich ausgeschlossen.

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten sind somit nicht zulässig. Auch die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten nicht kerngebietstypischen, d.h. eher ortsquartiersbezogenen Vergnügungsstätten (z.B. kleinere Tanzbar, kleinere Spielhalle) verursachen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden Störungen, die in dem historischen Ortskernbereich von Münchingen städtebaulich weder gewollt und vertretbar sind.

Weiterhin erfolgt im besonderen Wohngebiet unter Aussparung des Teilgebietsbereichs WB12 eine Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf eine Verkaufsfläche von 200 m². Ausnahmen hiervon sind zulässig. Dies dient einer Regelung der Einzelhandelskonzentration im Plangebiet entsprechend dem Entwicklungskonzept für den Ortskern Münchingen der Stadt Korntal-Münchingen. Dieses wurde der interessierten Öffentlichkeit am 12. Dezember 2012 vorgestellt und am 23.07.2013 vom Gemeinderat beschlossen. Das Konzept sieht eine Konzentration von Einzelhandel in zentralen Bereichen des Ortskerns vor. Hierzu zählt u.a. die Hauptstraße. Im Einzelhandelsgutachten der Firma GMA aus dem Jahr 2008 wird dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich definiert.

Aus diesem Grund wird innerhalb des Teilgebietsbereichs WB12 entlang der östlich angrenzenden Hauptstraße keine Beschränkung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen.

Dem Einzelhandel kommt im weiteren Plangebiet dennoch eine integrale Bedeutung als Bestandteil eines besonderen Wohngebiets zu. So steht die Beschränkung der Verkaufsflächen keineswegs „Tante Emma Läden“, Convenience Stores oder Hofläden zur Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte der Hofstellen entgegen. Entsprechende Einzelhandelsbetriebe sollen das Plangebiet beleben und zu einem „Ort der kurzen Wege“ beitragen. Einer über die Grenze von 200 m² hinausgehenden betriebsbezogenen Akkumulation von Verkaufsfläche soll jenseits der Konzentrationsbereiche des Ortsentwicklungskonzepts allerdings entgegengewirkt werden. Hierzu zählen beispielsweise Supermärkte oder Verbrauchermärkte.

Trotz der verschiedenen von der Standardzulässigkeit § 4a BauNVO (WB) abweichenden Festsetzungen, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietsart eines besonderen Wohngebiets gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet unterschiedlich festgesetzt und ist bestimmt durch die Maßfaktoren Größe der Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes „Beiderseits der Schlossgasse“ ist der Erhalt der gestalterischen Eigenart des Gebietes. Dadurch sind differenzierte Festsetzungen notwendig.

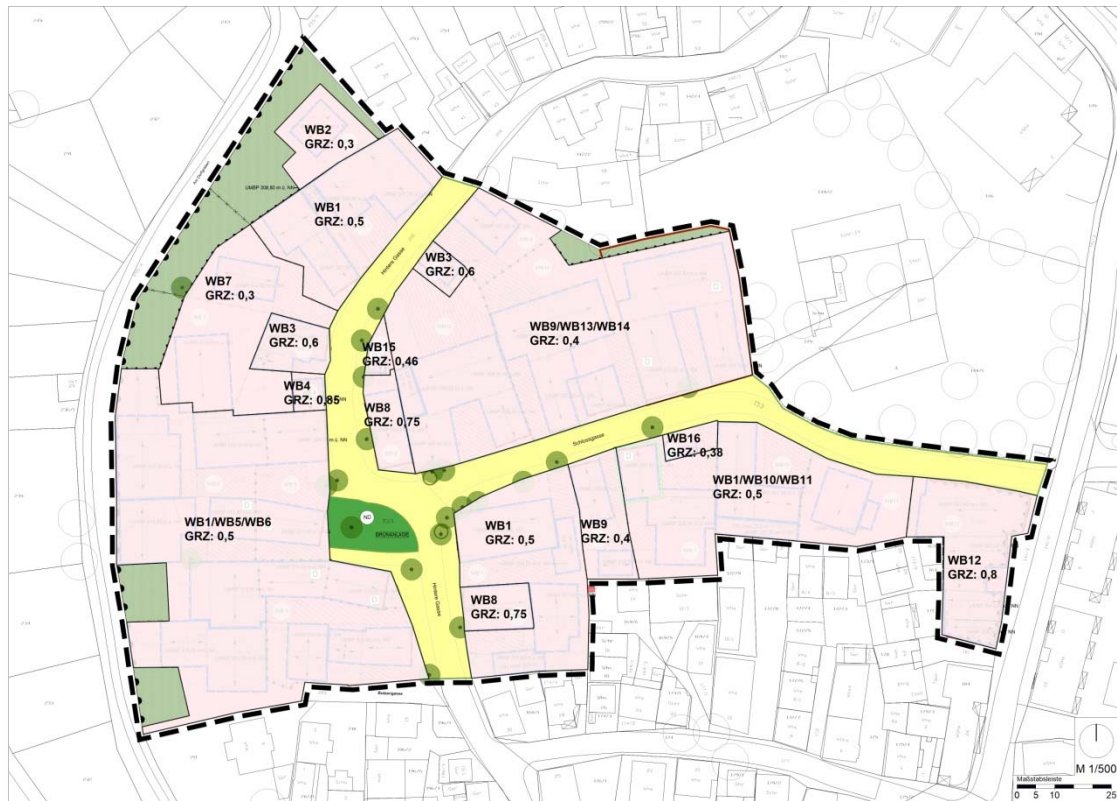
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Größe der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) stellt eine maßgebliche städtebauliche Determinante für die Ausnutzung der Grundstücke dar. Sie bestimmt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt jeweils eine Varianz bei der Ausweisung der Grundflächenzahlen. Die städtebauliche Notwendigkeit hierfür liegt in dem Schutz des charakteristischen Ortsbild begründet. Dieses bildet sich in der typischen U-förmigen und L-förmigen Hofbauweise ab. Ebenso erklärt sich die Varianz der Grundflächenzahlen durch sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen im Geltungsbereich. So grenzen innerhalb der Höfe bebaute und unbebaute kleinteilige Grundstücke direkt aneinander, teilweise entspricht die Grundflächengröße einiger Gebäude der Grundstücksgröße.

Die dem Plangebiet eigene Varianz des Themas führt zu ungleichmäßigen städtebaulichen Dichten, die typisch sind für den städtebaulichen Charakter des Geltungsbereichs. Diese städtebauliche Eigenart soll weiterhin beibehalten werden (vgl. auch Kap.5.2ff. und 6.2.5).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen liegt auch bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) eine Bindung an die im § 17 BauNVO festgehaltenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Für den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietstyp des besonderen Wohngebiets (WB) wird eine Obergrenze bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 angegeben. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte daher die Überprüfung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ).



PLAN: ÜBERSICHT ÜBER DIE VERTEILUNG DER ZULÄSSIGEN GRZ

Hierbei wurde ersichtlich, dass es im Planbereich zu verschiedenen Überschreitungen der im § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) für besondere Wohngebiete (0,6) kommt. Dies umfasst folgende Grundstücksbereiche mit den jeweils angegebenen erzielten Grundflächenzahlen (GRZ):

- WB 4 (Flurstück 222): 0,85
- WB 8 (Flurstück 148/4): 0,75
- WB 8 (Flurstück 170/1): 0,75
- WB12 (Flurstück 167): 0,8
- WB12 (Flurstücke 165, 166, 171/1): 0,8

Eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO ist aus den genannten städtebaulichen Gründen erforderlich, um die prägende Bauweise zu erhalten und weiterentwickeln zu können. Die in § 17 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben. Durch die Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen

und einer insgesamt für den Geltungsbereich moderaten GRZ-Ausweisung ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die punktuellen Überschreitungen nicht beeinträchtigt sind.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, etc.

Wie im Kap. 6.2.1 „Grundflächenzahl (GRZ)“ ausgeführt, macht der Schutz des Ortsbildes im Plangebiet eine spezifische Regelung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig.

Bezüglich der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich eine weitere städtebauliche Determinante. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit ihren Grundflächen einzubeziehen. Hierbei hält § 19 Abs. 4 BauNVO eine legitime Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen dieser baulichen Anlagen um bis zu 50 Prozent fest.

In Folge der notwendigen engen Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl für die Hauptbaukörper, käme es hierdurch ebenfalls zu einer engen Begrenzung der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Allerdings ist das Plangebiet durch eine historisch überkommene und diffuse Grundstückssituation geprägt. Auch bei einer Betrachtung der Grundstücke ergeben sich vielfach langgezogene, schmale Bereiche, die sich eng entlang der ortstypischen Hofstrukturen ziehen. Auf den langgezogenen Grundstücken wird die Erschließung der Gebäude in 1. und 2. Reihe realisiert. Häufig sind hierdurch Zufahrten notwendig, die lange Strecken zu den Gebäuden in 2. Reihe verwirklichen. In der Folge ergibt sich im Plangebiet eine deutliche Steigerung der tatsächlich realisierten Grundflächenzahl gegenüber der Grundflächenzahl der Hauptbaukörper.

Angesichts der spezifischen Grundstückssituation und des engen Rahmens der zulässigen Grundflächenzahl für Hauptbaukörper, kann deren Überschreitung um 50 Prozent keine durchweg sinnführende Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gewährleisten. Teilweise ist hierdurch bereits die Bestandssituation nicht abgedeckt, teilweise machen auch Planungsziele wie die Umnutzung funktionslos gefallener landwirtschaftlicher Gebäude und deren Erschließung ein darüber hinaus gehendes Maß der baulichen Nutzung notwendig. Hierdurch soll eine wirtschaftlich angemessene Erschließung im Ortskern ermöglicht werden. Aufgrund der spezifischen Grundstückssituation ließe sich andernfalls eine Erschließung, die den Erhalt des Ortsbildes ermöglicht, nicht durchgängig gewährleisten.

Im § 19 Abs. 4 BauNVO wird hierfür die Möglichkeit eröffnet, abweichende Bestimmungen zu treffen. Aufgrund der historischen Bauweise wird daher festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächenzahlen des Plangebiets durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden darf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen im vorliegenden Bebauungsplan an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter

Grundstücksfläche unter Hinzuziehung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu den Hauptbaukörpern zulässig sind.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 ermöglicht zusätzlich zu den zulässigen Grundflächenzahlen der Hauptbaukörper, eine weitergehende Überbauung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Anteil von 80 Prozent.

Darüber hinaus treten Flurstücke auf, für die auch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht ausreichend ist, um eine sinnvolle und wirtschaftlich angemessene Erschließung im Ortskern zu ermöglichen. Die entsprechenden Grundstücksbereiche sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bezeichnet. So liegen beispielsweise entlang der Hauptstraße Grundstücksbereiche, die bereits im Bestand so dicht durch Hauptbaukörper bebaut sind, dass zusätzliche bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine komplette Überbauung der Grundstücke bedingen.

6.2.3 *Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ)*

Unabhängig von ihrer Bedeutung als Festsetzung im Bebauungsplan ist die GFZ ein gängiger Indikator für die Beurteilung der Bebauungsdichte. Sie wird als solcher weiterhin benötigt, um die Einhaltung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu überprüfen.

Für den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietstyp des besonderen Wohngebiets (WB) wird eine Obergrenze bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 angegeben. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte daher die Überprüfung der mit den Geschossflächen (GF) einhergehenden Geschossflächenzahl (GFZ). Die Geschossflächenzahl bestimmt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Hierbei wurde ersichtlich, dass es im Planbereich zu verschiedenen Überschreitungen der im § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen der Geschossflächenzahlen (GFZ) für besondere Wohngebiete (1,6) kommt. Dies umfasst folgende Grundstücksbereiche mit den jeweils angegebenen erzielten Geschossflächenzahlen (GFZ):

- | | |
|---------------------------|-----|
| • Flurstück 222 (WB 4): | 2,5 |
| • Flurstück 170/1 (WB 8): | 1,9 |
| • Flurstück 167 (WB12): | 2,3 |
| • Flurstück 166 (WB12): | 2,0 |
| • Flurstück 171/1 (WB12): | 2,6 |
| • Flurstück 148/4 (WB15): | 1,9 |

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO ist aus den genannten städtebaulichen Gründen erforderlich, um die prägende Bauweise zu erhalten und weiterentwickeln zu können. Die in § 17 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Voraussetzungen sind im

Plangebiet gegeben. Durch die Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen und einer insgesamt für den Geltungsbereich moderaten GRZ-Ausweisung ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die punktuellen Überschreitungen nicht beeinträchtigt sind.

6.2.4 *Höhe baulicher Anlagen*

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Höhe baulicher Anlagen festzulegen, sofern Belange des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern. Das Plangebiet befindet sich in einem sensiblen Innenbereich, eingebettet in den durch historische Bebauung geprägten Ortskern. Zudem muss aufgrund der topographisch bewegten Situation des Plangebiets und der teilweisen Lage am Ortsrand dem Landschaftsbild Rechnung getragen werden. Somit wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude über Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhen) geregelt. Dadurch kann verwirklicht werden, dass Baukörper innerhalb eines Straßenraums bzw. einer Hofgruppe eine relativ harmonische Höhenabwicklung einhalten und sich den vorhandenen Gebäudehöhen anpassen.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den Unteren Maßbezugspunkt (UMBK), der abschnittsweise und in absoluter Form festgesetzt ist. Dadurch wird auch im teilweise bewegten Gelände und für Gebäude in zweiter Reihe eine hinreichend genaue Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen gewährleistet.

Neben dem Unteren Maßbezugspunkt werden die jeweils darauf bezogenen maximalen Höhen (Trauf- und Firsthöhen) klar definiert. Unter der Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe bzw. Traufrinne befindet. Die Firsthöhe gibt die absolute Höhe - bezogen auf den höchsten Scheitelpunkt des Gebäudes – an.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen leiten sich aus dem Städtebaulichen Konzept ab, und berücksichtigen angemessen die bestehende Bebauungssituation. Da die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans variiert, erfolgt eine bereichsweise Differenzierung, die sich in den Teilgebietsbereichen (WB 1 – WB16) zeigt. Eine durchgängig einheitliche Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage für das gesamte Plangebiet widerspräche dessen städtebaulichem Charakter.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen definieren ein maximales „Gebäudevolumen“. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Lage der Geschossebenen, oder die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) werden durch die Begrenzungen hingegen nicht geregelt. Dadurch erhalten Bauherren und Bauherinnen mehr Freiheit bei der inneren Organisation der Gebäude, sofern die festgesetzten maximalen Höhenbegrenzungen eingehalten sind.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei der Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) entsprechend der Bestandssituation erhalten werden können. Überschreitungen der Bezugshöhen gegenüber dem Bestand bis 0,3 m sind hierbei zulässig. Somit können zeitgemäße Däm-

mungsformen verwirklicht werden. Diese Möglichkeit wird allerdings nur aus städtebaulicher Sicht eröffnet und berührt zum Beispiel keine entgegenstehenden Bestimmungen auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf deren äußere Gestaltung bezieht. So sind auch Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen an Kulturdenkmälern zwingend nach Gesichtspunkten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege auszurichten. Nur wenn diese Gesichtspunkte einer Abweichung von den bestehenden Bezugshöhen nicht entgegenstehen, eröffnet sich die städtebauliche Möglichkeit zur Überschreitungen der Höhen.

In Teilbereichen können Anbauten oder Nebengebäude notwendig sein. Diese werden durch überbaubare Grundstücksflächen ermöglicht, die aber in ihrer Höhe für diesen Zweck begrenzt sind.

Der Schutz der Quellen im Bebauungsplan ist von großem städtebaulichem Gewicht, da die Brunnen im Ortskern von dort ihr Wasser beziehen. Das Wasservorkommen hat für die Entwicklung Münchingens große Bedeutung. Der Erhalt der Brunnen, als historische Zeugen dieses Wasserreichtums, ist daher für die Identität Münchingens bedeutend. Zum Schutz der Quellen dürfen bauliche Anlagen daher im Zustrombereich der Quellen maximal bis zu einer Tiefe von 1,5 m unterhalb des Unteren Maßbezugspunkts errichtet werden. Aufgrund der vorhandenen Lößdecke und der anthropogenen Ablagerungen ist davon auszugehen, dass ein Eingriff bis zu dieser Tiefe das wasserführende Kluftsystem nicht beeinträchtigt. Mit dieser Festsetzung und der Festsetzung von Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind, ist der Schutz der Quellbereiche sichergestellt.

Zudem sind die Quellen durch das Wasserhaushaltsgesetz und das Wassergesetz Baden-Württemberg hinreichend geschützt, insbesondere durch die Sorgfaltspflichten in § 5 Abs. 1 WHG, den Erlaubnis/Bewilligungsvorbehalt in den §§ 8 ff. WHG und die Bußgeldvorschriften in § 103 WHG sowie § 126 WGWBW).

6.2.5 Teilbereiche

WB 1, WB 11

Die Teilbereiche umfassen die relativ dichte, meist giebelständige und straßenbegleitende Bebauung an der Hinteren Gasse und südlich der Schlossgasse.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,55 (Flurstück 228)

0,57 (Flurstück 229)

0,43 (Flurstück 214)

0,59 (Flurstück 213)

0,00 (Flurstück 213/1, nicht bebaut)

0,29 (Flurstück 160/2)

0,36 (Flurstück 169)

0,36 (Flurstück 171/3)

0,23 (Flurstück 171/2)

Die Trauf- / Firsthöhen betragen: max. Ø 7m/13m

Die festgesetzte GRZ von 0,50 und die zulässigen Trauf- / Firsthöhen von 7m/13m orientieren sich am Bestand, tragen zum Erhalt der ortstypischen Bauweise bei und bieten im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung einen angemessenen Gestaltungsrahmen für eine behutsame Nachverdichtung. Eine höhere bauliche Nutzung ist hier nicht zu vertreten, da eine weitere Verdichtung in diesem Bereich die angestrebte hohe Wohnqualität beeinträchtigen würde.

Aufgrund der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung des Grundwassers ist im WB 11 im Gegensatz zu WB 1, die Errichtung einer Tiefgarage allgemein zulässig.

WB 2

Der mit WB2 festgesetzte Teilbereich liegt unmittelbar am „Am Dorfgraben“. Die Fläche ist bislang lediglich mit einem Gartenhäuschen bebaut und als einzige Fläche im Geltungsbereich dem Außenbereich zuzurechnen. Hier soll im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung und um den Verwertungsinteressen des Eigentümers nachzukommen, eine Baumöglichkeit geschaffen werden, die das Ortsbild und die Freiraumqualität nicht über Gebühr beeinträchtigt. Ziel des Bebauungsplans ist neben der Nachverdichtung auch, den Freiraum an dieser besonderen Stelle zu sichern und die vorhandenen Grünstrukturen zu stärken.

Gerade im nördlichen Teil des Geltungsbereichs entlang des Feldwegs „Am Dorfgraben“ dominieren Gartenflächen das Erscheinungsbild. Eine Bebauung der Flächen mit Wohngebäuden soll möglich sein, jedoch sollen die freien Flächen zum Dorfgraben erhalten bleiben und als Gartenflächen gesichert, bzw. weiterentwickelt werden. Ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung kann an dieser Stelle zur Sicherung der Freiraumqualität maximal eine GRZ von 0,3 aufweisen.

Zum Erhalt des Ortsbildes und der Blickbeziehungen auf die Dachlandschaft des Ortskerns ist zudem eine vergleichsweise starke Begrenzung der Höhenentwicklung notwendig.

Der Bestand aus Nebengebäude, Garagen, Scheunen oder Schuppen beträgt:
0,1 (Flurstück 230)

Die festgesetzte GRZ von 0,3 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 4m/10m bieten sinnvolle Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung der Bereiche. Eine höhere bauliche Nutzung ist hier zum Schutz des Ortsbildes und der Freiraumqualität nicht zu vertreten.

WB 3

Der Teilbereich umfasst zwei Gebäude, die aufgrund der Entstehungsgeschichte als kleine Tagelöhner-/ Handwerkerhaus nur über sehr begrenzte, eng zugeschnittene Grundstücke verfügen.

Im Bestand beträgt die GRZ: durchschnittlich 0,68 (Flurstücke 224 - 224/5) und 0,6 (Flurstück 148/3)

Die Trauf- / Firsthöhen betragen: max. Ø 5,5m/10,25m

Die festgesetzte GRZ von 0,6 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 5,5m/10,5m

repräsentieren den Gebäudebestand und stellen weitgehend den Bestandsschutz der Hauptbaukörper sicher. Eine Erweiterung oder Nachverdichtung ist hier nicht mehr möglich. Eine weitere Verdichtung in diesem Bereich würde die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen und den städtebaulichen Zielen widersprechen.

WB 4

Der Teilbereich liegt unmittelbar an der Hinteren Gasse. Es handelt sich um einen Anbau an das stattliche Wohn-/Stallhaus Hintere Gasse 23 und ist dem Hofanwesen zuzurechnen. Der Anbau liegt aber auf einem separaten Grundstück.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,95 (Flurstück 222)

Die Trauf- / Firsthöhe beträgt: max. Ø 9m/12,2m

Die festgesetzte GRZ von 0,85 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 9m/13m stellen weitgehend den Bestandsschutz des Baukörpers sicher. Eine Erweiterung oder Nachverdichtung ist hier nicht mehr möglich. Eine weitere Verdichtung in diesem Bereich würde die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

WB 5

Der Teilbereich liegt unmittelbar an der Hinteren Gasse, die relativ dichte, meist giebelständige und straßenbegleitende Bebauung prägt diesen Bereich. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um drei stattliche Wohn-/Stallhäuser dreier größerer historischer Hofanwesen.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,52 (Flurstück 218)

0,32 (Flurstück 220)

0,48 (Flurstück 215)

Die Trauf- / Firsthöhen betragen: max. Ø 8,5m/14,5m

Die festgesetzte GRZ von 0,5 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 9m/15m repräsentieren den Gebäudebestand und stellen den Bestandsschutz des Baukörpers sicher. Dieser Bereich soll, den städtebaulichen Zielen entsprechend, auch weiterhin durch etwas höhere Gebäude städtebaulich betont werden. Damit wird auch dem Kreuzungsbereich von Hinterer Gasse und Schlossgasse die nötige räumliche Fassung verliehen. Eine darüber hinausgehende Erweiterung oder Nachverdichtung ist hier nicht mehr möglich. Eine weitere Verdichtung in diesem Bereich würde die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

WB 6

Der Teilbereich liegt zwischen der direkt an die Hintere Gasse grenzende Bebauung und dem Feldweg „Am Dorfgraben“. Der Gebäudebestand reicht mit zwei historischen Scheunen bis an den Feldweg heran.

Bei diesem Teilbereich handelt es sich überwiegend um die Wirtschaftsgebäude und Hofflächen zweier größerer und einem kleineren Hofanwesen.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,52 (Flurstück 218)

	0,41 (Flurstück 216)
	0,48 (Flurstück 215)
	0,59 (Flurstück 213)
	0,25 (Flurstück 212)
Die Trauf- / Firsthöhe betragen:	max. Ø 8,0m/14,5m

Die festgesetzte GRZ von 0,5 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 5,5m/11,5m bieten sinnvolle Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung der Bereiche. Die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen ist aufgrund des Übergangs zur freien Landschaft und zum Schutz des Ortsbilds notwendig. Die östlich angrenzenden, direkt an der Hinteren Gasse liegenden Teilbereiche erlauben im Gegensatz dazu eine etwas höhere Bebauung, die sich dann im Teilbereich WB 6 zum Ortsrand hin abstaffelt.

Der historische und teilweise erhaltenswerte Gebäudebestand (Scheunen) überschreitet in seiner Höhenentwicklung die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die eine Umnutzung der Scheunen und damit deren Erhalt ermöglicht, um so das typische und identitätsstiftende Ortsbild zu erhalten.

Mit einem Neubau, insbesondere von Wohngebäuden mit Balkonen etc. geht dieser hergebrachte Charakter jedoch verloren, die Höhenentwicklung orientiert sich in diesem Fall an einer für den Ortskern typischen, zweigeschossige Wohnbebauung, die sich harmonisch am bestehenden Ortsrand einfügt.

WB 7

Der Teilbereich liegt zwischen der direkt an die Hintere Gasse grenzende Bebauung und dem Feldweg „Am Dorfgraben“. Der Teilbereich ist derzeit von größeren Hof- und Gartenflächen geprägt. Der Bereich stellt einerseits eine Möglichkeit zur Nachverdichtung dar, andererseits ist er für das Ortsbild und den Erhalt und die Weiterentwicklung des Grünbereichs am Dorfgraben von großer Bedeutung. Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll hier - wie im Teilbereich 6 - eine zweigeschossige Bebauung möglich sein. Hinsichtlich der Bebauungsdichte soll der Bereich, zur Sicherung der städtebaulichen Ziele jedoch lockerer bebaut werden.

Bei diesem Teilbereich handelt es sich überwiegend um die Wirtschaftsgebäude und Hofflächen zweier größerer und einem kleineren Hofanwesen.

Im Bestand beträgt die GRZ:	0 (Flurstück 223)
	0,3 (Flurstück 225)
	0,12 (Flurstück 221)

Die Trauf- / Firsthöhen betragen: max. Ø 6m/9m

Die festgesetzte GRZ von 0,3 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 5,5m/11,5m bieten sinnvolle Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung der Bereiche. Die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen ist aufgrund des Übergangs zur freien Landschaft und zum Schutz des Ortsbilds notwendig. Die östlich angrenzenden, direkt an der Hinteren Gasse liegenden Teilbereiche erlauben im Gegensatz dazu eine etwas höhere Bebauung, die sich dann im Teilbereich WB 7 zum Ortsrand hin abstaffelt.

ermöglichen eine attraktive Bebauung. Eine weitere Nachverdichtung ist hier nicht mehr möglich, diese würde die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen und den städtebaulichen Zielen widersprechen.

WB 12

Der Teilbereich umfasst die zur Hauptstraße orientierten, überwiegend in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,76 (Flurstück 165)
 0,8 (Flurstück 166)
 0,93 (Flurstück 167)
 0,86 (Flurstück 171/1)

Die Trauf- / Firsthöhe betragen: max. Ø 8,0m/14,5m

Die festgesetzte GRZ von 0,8 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 7m/13m ermöglichen eine angemessen und geschlossene Bebauung, die zum Schutz der dahinter liegenden Bereiche vor Lärm beibehalten werden soll. Die Festsetzungen sichern zudem die Einzelhandelsnutzung.

WB 13, WB 14

In diesen Teilbereichen prägen die klassischen U-förmigen Hofstrukturen, mit entsprechenden Hof- und Gartenflächen das Ortsbild. Diese städtebauliche Struktur soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,34 (Flurstück 147/2)
 0,45 (Flurstück 147/3)
 0,58 (Flurstück 147/4)
 0,3 (Flurstück 147/5)
 0,46 (Flurstück 148)

Die Trauf- / Firsthöhen betragen: max. Ø 7m/16m

Die festgesetzte GRZ von 0,4 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 7m/13m bieten sinnvolle Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung der Bereiche. Die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen ist zum Schutz des Ortsbilds notwendig. Der historische und teilweise erhaltenswerte Gebäudebestand (Scheunen) überschreitet in seiner Höhenentwicklung die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die eine Umnutzung der Scheunen und damit deren Erhalt ermöglicht, um so das typische und identitätsstiftende Ortsbild zu erhalten.

Mit einem Neubau, insbesondere von Wohngebäuden mit Balkonen etc. geht dieser hergebrachte Charakter jedoch verloren, die Höhenentwicklung orientiert sich in diesem Fall an einer für den Ortskern typischen, zweigeschossigen Wohnbebauung.

Die Beschränkung der GRZ ist zum Erhalt der städtebaulichen Struktur und zur Umsetzung der Planungsziele notwendig.

Aufgrund der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung des Grundwassers ist im WB 14 im Gegensatz zu WB 13 die Errichtung einer Tiefgarage allgemein zulässig.

WB 15

Der Teilbereich umfasst das historische Backhäuschen (Kulturdenkmal). Dieses soll in seiner Kubatur gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,46 (Flurstück 148/5)

Die Trauf- / Firsthöhen betragen: max. Ø3m/5m

Die festgesetzte GRZ von 0,46 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 3m/5m repräsentieren den Gebäudebestand und stellen den Bestandsschutz sicher.

WB 16

Der Teilbereich umfasst das historische Schmiedehäuschen. Dieses soll in seiner Kubatur gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

Im Bestand beträgt die GRZ: 0,25 (Flurstück 171/4)

Die Trauf- / Firsthöhen betragen: max. Ø3m/5m

Die festgesetzte GRZ von 0,38 und die zulässige Trauf- / Firsthöhe von 3m/5m repräsentieren zum einen den Gebäudebestand und stellen den Bestandsschutz sicher, zum anderen wird die Möglichkeit eröffnet, ggfs. auf der östlichen Seite an das Schmiedehäuschen anzubauen.



Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen rund 8.000 qm Geschoßfläche Neubau- und Umnutzungspotenzial. Davon werden voraussichtlich rund 80% wohnwirtschaftlich genutzt werden. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 90 qm und einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,1 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) einem möglichen Einwohnerzuwachs von maximal 160 Personen (Durchschnittswerte des Statistischen Landes-/Bundesamtes).

Der bestehende bislang für Wohnzwecke genutzte oder nutzbare Gebäudebestand umfasst rund 9.000 qm Geschoßfläche, was in etwa einem Potenzial von knapp 170 Einwohnern entspricht. Die derzeitige reale Einwohnerzahl im Geltungsbereich ist mit rund 90 EW aber weitaus geringer. Die Nachverdichtung des Ortskerns bleibt mit höchstens 65 EW/ha in einem verträglichen Rahmen. Die Dichte ist in etwa vergleichbar mit anderen zentral gelegenen Bereichen in der Region. Aufgrund der vorhandenen Baudenkmale und der bestehenden z. T. als Einfamilienhäuser genutzten Gebäude ist von einer deutlich geringeren Wohnungsdichte auszugehen.

Im Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Bei der Festsetzung von Baulinien muss an die festgesetzte Linie herangebaut werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Baugrenzen erlauben hingegen ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber

dieser Abgrenzungslinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Durch die Umgrenzung einer Fläche durch Baugrenzen und Baulinien entstehen sogenannte Baufensterausweisungen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist notwendig zur planungsrechtlichen Sicherung der ortsbildprägenden historischen Bebauungsstruktur und um ein Einfügen von Neubauten in diese Struktur zu gewährleisten.

Durch Baugrenzen und Baulinien wird der vorgegebene Rahmen für eine Neubebauung so gewählt, dass die Lage und die Grundrissfigur des Gebäudes nicht vollständig festgelegt sind, sondern innerhalb dieses Baufensters variieren können. Bei der Überplanung bestehender Gebäude wird die Festsetzung daher teilweise vom Bestand abweichen.

Baufensterausweisungen weisen der künftigen Bebauung der Grundstücke Teilflächen zu, auf die aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung beschränkt werden soll, während die übrigen Grundstücksteile von Bebauung (mit Hauptgebäuden) freigehalten werden sollen. Das für die Bebauung vorgegebene „Baufenster“ entspricht nicht der später angestrebten Bebauung. Es ist so großzügig dimensioniert, dass es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässt.

Die Gesamtheit der Baufenster- und Baukörperausweisungen lässt erkennen, wie sich diese am Bestand der U-förmigen und L-förmigen Baustruktur orientiert.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung von Baufenster mittels Baugrenzen; allerdings werden die zur planungsrechtlichen Sicherung von Kulturdenkmälern und erhaltenswerten historischen Gebäude notwendigen Festsetzungen überwiegend sowohl durch Baugrenzen als auch durch Baulinien getroffen. Die Verortung der Baulinien dient der Erhaltung der Raumbildung am historisch gewachsenen Straßenraum. Zu deren Sicherung soll entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Rhythmus der ursprünglichen Haus-Hof-Bebauung eingehalten werden. Dazu ist es notwendig, den alternierenden Wechsel von straßenbegrenzender, giebelständiger Bebauung und Frei- bzw. Hofflächen entsprechend zu regeln. Dazu wird in der Planzeichnung entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Abfolge von Baulinien festgesetzt.

6.4 Bauweise

Ein Ziel der städtebaulichen Planungen für das Gesamtgebiet "Beiderseits der Schlossgasse" besteht darin, einen Beitrag zur geordneten Innenentwicklung zu leisten. Hierbei soll der historisch geprägte Bebauungszusammenhang als Identitätsmerkmal des Ortsbildes bei der Fortschreibung gesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die künftige bauliche Nutzung des Gebietes verträglich zu regeln. Insgesamt soll damit eine zeitgemäße Entwicklung des Bestandes unter Wahrung der Freiraumzonen, der Höfe und der ortstypischen Baustruktur erreicht werden. Als wesentliches Merkmal der Baustruktur sind hierbei die Hofstrukturen, um die sich eine durchgehende Bebauung in L- und U-Form gruppiert, charakteristisch.

Um die städtebauliche Zielsetzung sicherzustellen und trotzdem flexible Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise als Grenz-

bebauung festgesetzt. Hierbei besteht die Möglichkeit, an eine oder mehreren Grundstücksgrenzen heranzubauen, soweit die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dem nicht entgegenstehen.

Mit der Zulässigkeit des gesamten Spektrums – von Einzelhäusern bis hin zu Hausgruppen – wird dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen. Aus diesem Grund wird keine bestimmte Gebäudetypologie festgesetzt. Dies gewährleistet eine gewisse Flexibilität bei der Wahl der Gebäudetypologien.

Die Ausweisung der Baufenster regelt überdies die Baumöglichkeit, so dass eine quartiersuntypische Bebauung nicht ermöglicht wird.

6.5 Stellung baulicher Anlagen

Aus Gründen der städtebaulich-gestalterischen Ordnung wird im Baugebiet die Stellung baulicher Anlagen festgesetzt. Unter der Stellung der baulichen Anlagen ist hierbei die Ausrichtung der baulichen Anlagen bezogen auf die Hauptfirstrichtung zu verstehen.

Insbesondere ortsbildgestalterische Aspekte (Fortschreibung der ortsbildprägenden Haus-Hof-Bauweise) erfordern eine klare und eindeutige Gebäudestellung (giebelständig zur Straße, traufständig im rückwärtigen Bereich). Dies sichert einerseits die straßenbegleitende, giebelständige Bebauung am Straßenraum und andererseits, die Ausbildung eines städtebaulichen Raumes in L-Form oder U-Form um die Hofbereiche herum.

Unter der Prämisse der Fortführung historischer Hofstrukturen dienen die festgesetzten Stellungen baulicher Anlagen ebenso klimatischen, energetischen und belichtungs-technischen Aspekten.

Darüber hinaus fungiert diese Festsetzung der Orientierung bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der vorgesehene Schutz des Ortsbildes erfordert eine planerische Sensibilität, die auch im Zusammenhang mit Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carport) und Garagen differenzierte Regelungen notwendig macht. In diesem Zusammenhang sind einerseits Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, andererseits ist auch den Ansprüchen des ruhenden Verkehrs als unterstützende Funktion der vorhandenen und planerisch fortgeschriebenen Nutzungen im Planbereich Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt, dass die entsprechenden Anlagen in bestimmten Teilen des Bebauungsplans ausgeschlossen, oder nur in beschränktem Umfang zugelassen sind.

Zum einen besteht die ortstypische Haus-Hof-Bauweise des Plangebiets aus straßenbegleitenden, giebelständigen Vordergebäuden und traufständigen, rückwärtigen Gebäuden. Dieses städtebauliche Thema bildet sich im Plangebiet vielfach in U-förmigen oder L-förmigen Hofstrukturen ab. Der Bebauungsplan sieht durch die Anordnung von Baukörper- und Baufensterausweisungen in Wirkungseinheit mit der abweichenden Bauweise den Erhalt dieser Strukturen vor. Auch für den Nachweis von Stellplätzen ist

innerhalb der Baukörper- und Baufensterausweisungen das Einfügen in die Hofstrukturen ausschlaggebend. Der Bebauungsplan trifft deshalb die Festsetzung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen nur als in die Hauptbaukörper oder deren Anbau integrierte Garagen nachgewiesen werden können. Der Bestand der Hauptbaukörper im Plangebiet weist eine Vielzahl entsprechender Beispiele auf, die Garagen integrieren, ohne die Hofstrukturen zu beeinträchtigen.

Einen weiteren wesentlichen Bestandteil des Ortsbilds bilden Hofräume, die sich in der Regel zum Straßenraum hin orientieren. Der resultierende offene Raumeindruck ist charakteristisch für die Ortsstruktur Münchingens. In den Planungen soll daher eine Beeinträchtigung der offenen Hofbereiche vermieden werden. Andererseits müssen auch in diesen Bereichen die Ansprüche des ruhenden Verkehrs berücksichtigt werden. Die im Bebauungsplan durch Schraffuren gekennzeichneten offenen Hofbereiche sind allgemein von Gebäuden freizuhalten. Dies schließt auch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ein. Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind daher lediglich Stellplätze zulässig. Zudem ist der offene Charakter der entsprechenden Hofbereiche nicht mit einer überwiegenden Nutzung als Raum für Stellplätze vereinbar. Daher sollen die schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zu maximal 40 % mit Stellplätzen versehen werden. Diese Festsetzung garantiert einen überwiegend offenen Raumeindruck und berücksichtigt gleichsam die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs.

6.7 Tiefgaragen

Eine weitere Möglichkeit zum Nachweis von Stellplätzen wird im Plangebiet über Tiefgaragen eröffnet. Diese verfügen über ein umfangreiches Stellplatzpotential, bedürfen allerdings weitreichender Regelungen, um ihr Potential ohne Auswirkungen auf das Ortsbild nutzbar zu machen.

Aufgrund der sensiblen Belange des Grundwassers und der vorhandenen Quellen, vor allem im westlichen Bereich des Geltungsbereichs, sind Tiefgaragen nur in den im Planeintrag, auf den Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies betrifft überwiegend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Abstrombereich (östlicher Bereich des Geltungsbereichs). Im Zustrombereich (westlicher Bereich des Geltungsbereichs) sind Tiefgaragen nur ausnahmsweise zulässig. Wie bereits im Kap. 6.3 beschrieben, bilden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche den Rahmen für den Erhalt des Gebäudebestands, bzw. dessen planerische Fortschreibung und Arrondierung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist hierbei auf die jeweilige Grundstückssituation abgestimmt und variiert in ihrem Detaillierungsgrad.

Aufgrund ihrer eigenständigen, bautechnischen Anforderungen sind Tiefgaragen vielfach nicht mit den kleinteiligen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar und verfügen in weiten Teilen nicht über einen ausreichenden Umfang, um das Stellplatzpotential dieser baulichen Anlagen optimal nutzen zu können. Dies wird hingegen durch die allgemeine Zulässigkeit innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

Die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass diese mit einer Vermeidung von Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild einhergeht. Dies wird durch die weiteren getroffenen Festsetzungen gesichert. Die Festsetzungen bestimmen zunächst, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen sind. Die klarstellende Festsetzung ist zweckmäßig, da der Begriff der Tiefgarage planungsrechtlich nicht genauer bestimmt ist und § 1 Abs. 3 der Garagenverordnung Baden-Württembergs (GaVO) Garagen bereits als nicht oberirdisch definiert, wenn diese im Mittel mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Eine dementsprechende Anlage von Tiefgaragen wäre mit deutlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden. Die Einschränkung vermeidet diese Auswirkungen hingegen.

Zudem sind Tiefgaragen soweit sie nicht überbaut sind, fachgerecht zu überdecken. Die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung muss bündig mit der Oberkante des bestehenden Geländes abschließen. Dies soll verhindern, dass der Geländeverlauf im Zuge der Überdeckung von Tiefgaragen erhöht wird. Die resultierenden Aufwölbungen des Geländes wären ebenfalls nicht mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild in Einklang zu bringen.

Die Überdeckung der Tiefgaragen kann im Plangebiet variieren. Beispielsweise besteht die Möglichkeit, Tiefgaragen unter den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen. In diesen Bereichen ist die Option einer Begrünung der Höfe gegeben. Soll in diesen Bereichen eine intensive Begrünung stattfinden, muss eine Überdeckung aus mindestens 0,60 m versickerungs- und wasserrückhaltfähiger Bodensubstratschicht gewährleistet sein. Tiefgaragen müssen in diesen Fällen ausreichend tief ins Gelände eingelassen werden, um die entsprechenden Überdeckungen bündig mit der Oberkante des bestehenden Geländes zu gewährleisten.

Außerhalb der schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Überdeckung der Tiefgaragen generell intensiv zu begrünen. Damit geht auch hier eine Überdeckung aus mindestens 0,60 m versickerungs- und wasserrückhaltfähiger Bodensubstratschicht einher. Dies betrifft sowohl die Bereiche der überbaubaren Grundstücksfläche, auf denen Bauherren keine oberirdische Bebauung jedoch eine Tiefgarage realisieren, als auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der schraffierten Teilflächen.

Auch die Rampen zu den Tiefgaragen bedürfen aufgrund ihrer möglicherweise starken Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild einer Regelung. Aufgrund der konzeptionell starken Bedeutung der offenen Hofräume sind Rampen zu Tiefgaragen innerhalb der schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell nicht zulässig. Jenseits davon müssen Rampen zur Vermeidung möglicher Auswirkungen innerhalb von Hauptbaukörpern oder deren Anbau untergebracht werden.

6.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Konzeptionell wird im Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung des Grünraums am „Kaffeberg“ vorgesehen (vgl. Kap. 5.2). Im Einklang damit wird auf dem Flst. 200 im Kreuzungsbereich von „Hintere Gasse“ und „Schlossgasse“ gemäß § 9 Abs.

1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Der öffentliche Grünbereich wird im besonderen Maße durch den Großbaumbestand des Naturdenkmals 20/1 "Roskastanie Münchingen, Hintere Gasse" geprägt. Um die räumliche Wirkung und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünfläche dauerhaft sichern, wird hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB ein Erhaltungsgebot für den Einzelbaum festgesetzt. Die Roskastanie ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist ein gleichartiger Baum nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wie in Punkt 5.4 aufgeführt, bildet die östlich des Dorfgrabens gelegene, charakteristische Gartenzone ein signifikantes Grünelement Münchingens. Gleichzeitig erzeugt die absteigende Höhenstaffelung der Bebauung einen sanften Übergang zwischen dem Ortsrand und dem Landschaftsraum. Um einen behutsamen Übergang zwischen der bebauten Ortsrandarrondierung und der freien Landschaft zum Dorfgraben hin zu gewährleisten, wurden auf folgenden Flurstücken im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans private Grünflächen festgesetzt:

Flurstück 230 (gesamt: 1.058 qm) = 610 qm (private Grünfläche)

Flurstück 225 (gesamt: 769 qm) = 310 qm (private Grünfläche)

Flurstück 221 (gesamt: 1211 qm) = 227 qm (private Grünfläche)

Flurstück 217 (gesamt: 347 qm) = 187 qm (private Grünfläche)

Flurstück 212 (gesamt: 906 qm) = 177 qm (private Grünfläche)

Des Weiteren ist im Bereich zwischen Hintere Gasse und Schlossgasse im östlichen Bereich eine Gartenzone als grünes Bindeglied zum östlich gelegenen Schloss vorhanden. Diese grünen Gartenbereiche sollen in ihrer Eigenart bestehen bleiben bzw. als solche weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan private Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung abgegrenzt.

Flurstück 147/3 (gesamt: 1125 qm) = 81 qm (private Grünfläche)

Flurstück 147/2 (gesamt: 1330 qm) = 69 qm (private Grünfläche)

Die festgesetzten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.

6.9 Immissionsschutz/ Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der stärker befahrenen Hauptstraße sind Schallpegel vorhanden, die Maßnahmen erfordern, um langfristig gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern.

Grundsätzlich reagiert die vorhandene Bebauung auf die Lärmquellen, indem durch eine durchgehende Bebauung entlang der Hauptstraße ein vor Lärm geschützter ruhiger Bereich hinter diesen Gebäuden entsteht. Daraus ergeben sich stärker belastete Fassaden an den Lärmquellen zugewandten Seiten, aber auch kaum bzw. nicht belastete Fassaden auf den Rückseiten. Die Aufenthaltsbereiche der Wohnungen oder sonstigen Nutzungen können sich dann überwiegend zu diesen ruhigen Bereichen orientie-

ren. Im Bebauungsplan werden zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor Verkehrslärm keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Lärmquellen getroffen, da eine Lärmschutzwand in der innerörtlichen Lage im historischen Ortskern weder städtebaulich angemessen, noch im Bestand zu realisieren wäre.

Deshalb sind an den Schallquellen zugewandten Seiten – sofern hier Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte zu erwarten sind – bauliche oder organisatorische Maßnahmen an den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der möglichen Lärmimmissionen, die durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße auf das Plangebiet einwirken, wurden vom Büro „accon – Environmental Consultants“ die Gesamtpegelwerte nach RLS 90 / Schall 03 ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für besondere Wohngebiete (60 db(A) tags / 45 db(A) nachts) werden an den der Hauptstraße und in Teilbereichen den der Schlossgasse zugewandten Fassaden überschritten. Da in einem besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO auch Wohnungen allgemein zulässig sind, muss ein ausreichender Lärmschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen gewährleistet werden. An der Fassade der unmittelbar an der Hauptstraße befindlichen Gebäude betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 67 db(A) (tags) und 59 dB(A) (nachts). Bei dieser Lärmbelastung können Gesundheitsgefährdungen nach Einschätzung des Umweltbundesamtes nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen dort jeweils schützenswerte Räume wie zum Beispiel Schlaf- und Wohnräume an den vom Geräusch abgewandten Gebäudeseiten unterzubringen sind. Falls dies nicht möglich ist, ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) zu gewährleisten. Gemäß Richtlinie VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind - auch unabhängig von Pegelüberschreitungen und von der Gebietsausweisung - die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch Angabe der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu ermitteln.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Aufenthaltsräume In Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unter- richts- räume u.ä.	Bürräume 1) Und ähnliches
	dB (A)	Erf. R _{w,res} des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Das erforderliche Schalldämmmaß der passiven Schutzeinrichtungen ist im Rahmen der einzelnen Bauantragsunterlagen entsprechend nachzuweisen.

Der restliche Planbereich liegt nicht in einem Bereich mit schädlichen oder unzumutbaren Immissionen. Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich daher nicht erforderlich.

Die Verkehrszunahme durch eine möglicherweise zukünftig verdichtete und erweiterte Bebauung ist eher gering und wird in der schalltechnischen Stellungnahme des IB SoundPlan aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich gewertet.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Stellplätze

Der vergleichsweise hohe Motorisierungsgrad in der Region und die bestehende beengte Situation im öffentlichen Straßenraum führen zu Engpässen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Aus diesem Grund sind je Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche bis zu 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

8. WIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Kosten der Gemeinde

Die Gemeinde Korntal-Münchingen trägt zunächst die Kosten für das Bebauungsverfahren. Da eine (gesetzliche) Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich wird, ergeben sich keine direkten Refinanzierungsmöglichkeiten, da Umlegungsvorteile nicht anfallen. Sonstige Regelungen zur Übertragung oder Beteiligung der Eigentümer an den Kosten – z.B. über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) – sind nicht vorgesehen.

8.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Hintere Gasse“ und „Schlossgasse“.

Durch die neu entstehenden Neubau- und Umnutzungspotenziale können rund 450 zusätzliche Fahrten entstehen. Dies bedeutet für die nachmittägliche Spitzenstunde maximal rund 90 zusätzliche Fahrbewegungen. Durch den Wegfall der bestehenden oder zulässigen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung verringert sich der Schwerlastverkehr wiederum deutlich. Insgesamt kann der realistischere zu erwartende, zusätzlich entstehende Verkehr im Rahmen der bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden.

8.3 Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur

8.3.1 Abwasserbeseitigung

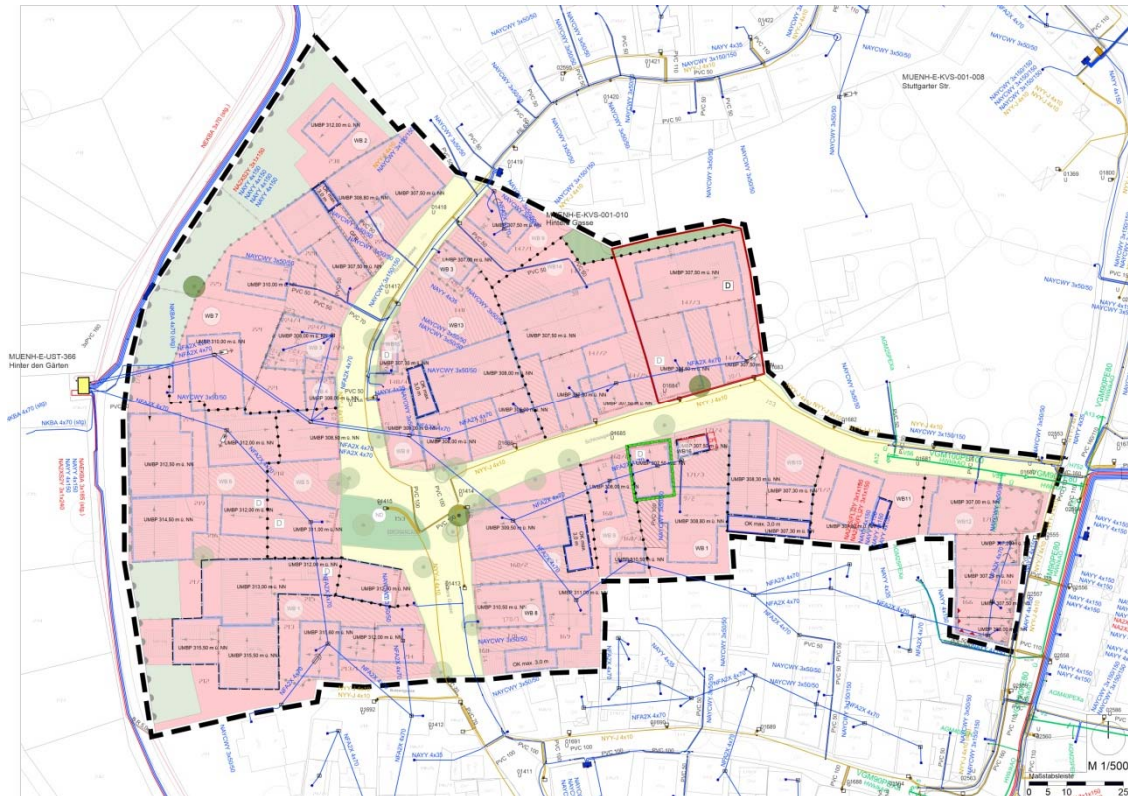
Grundsätzlich wird sich an den absolut zu entsorgenden Wassermengen gegenüber dem heutigen Bestand nichts ändern. Denn durch die Planung wird es weder zu flächigen Neuversiegelungen, noch zu einer Vergrößerung der Dachflächen kommen. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass sich im Falle des Ersatzes von Scheunen mit ihren großen Dachflächen, durch Neubauten die Dachflächen reduzieren. Der erhöhte Anteil am Schmutzwasser ist zu vernachlässigen.

Die geplante Neubebauung kann zur Beseitigung des Schmutzwassers über bestehende Anschlüsse der Grundstücke an die öffentlichen Netze angeschlossen werden.

Da im Plangebiet und auch in den angrenzenden Bereichen weder die Möglichkeit zur zentralen noch zur allumfassenden, grundstücksbezogenen Versickerung des Niederschlagswassers besteht, erfolgt die Ableitung über den vorhandenen Mischwasserkanal.

8.3.2 Strom und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.



PLAN: ÜBERSICHT ÜBER DIE BESTEHENDEN STROM- UND GASLEITUNGEN

8.3.3 Wasser

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. die im Gebiet bestehende Wasserversorgung gesichert.

9. BODENSCHUTZ, ALTLASTEN

9.1 Bodenschutz

Aus ökologischen Gründen ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden erforderlich (vgl. Ziff. D2 "Hinweis auf Bodenschutz"). In der Bauphase muss der ausgehobene Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten und weitestgehend wiederverwendet werden. Um die Verminderung der Versiegelung zu gewährleisten, wird folgende Maßnahme ergriffen:

- Minimierung der Flächenversiegelung und des Regenwasserabflusses.

9.2 Altlasten

Auf den beiden Grundstücken Schlossgasse 10 und Hintere Gasse 38 kam es im Jahr 2009 durch einen Heizölschaden auf dem Grundstück Schlossgasse 10 zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers. Die Grundwassersanierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Es ist aber noch vor allem mit verunreinigtem Erdreich unterhalb des Tankraumes des Gebäudes Schlossgasse 10 zu rechnen. Bei künftigen Baumaßnahmen auf dem Grundstück Schlossgasse 10 und Hintere Gasse 38 ist das Landratsamt, Fachbereich Umwelt frühzeitig zu beteiligen.

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

10.1 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unberührt von den Verfahrensbesonderheiten des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

10.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabensgebietes erforderlich. In einer "Artenschutzrechtlichen Vorprüfung", erstellt vom „Ingenieurbüro Blaser“, wurden die Habitatpotentiale des Geländes auf ein Vorkommen von Arten, die unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen, betrachtet.

In dieser Vorprüfung konnten potentielle Lebensraumstrukturen für Fledermäuse, Vögel und totholzbewohnende Käferarten abgegrenzt werden.

Die potentiell zur Überwinterung geeigneten Fledermausquartiere in Form von Kellerräumen wurden am 28.11.2013 auf schlafende Fledermäuse und eindeutige Hinweise untersucht.

Die untersuchten Kellerräume wiesen zumindest teilweise gute Habitatvoraussetzungen für ein Überwinterungsquartier für Fledermäuse auf. Schlafende Individuen am Kellergebälk, in Mauerspaltten oder Ähnlichem sowie Spuren die auf eine vergangene Nutzung der Gewölbekeller hindeuten, konnten nicht vorgefunden werden.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit potentiellen Lebensraumstrukturen und Abgrenzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen

- Rot = Dachstühle und Gebäude mit potentieller Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse und Eulen / Anbringung von Fledermausflachkästen sowie einer zeitlichen Beschränkung bei Umbau und Abbruch bzw. Neubau von Gebäuden.
- Pink = Gebäude mit potentiellen Winter- und Sommerquartieren für Fledermäuse sowie potentieller Eignung als Brutstätte für nischenbrütende Vogelarten / Umbau- und Abbrucharbeiten am Gebäude dürfen nicht ohne vorausgehender Fledermausuntersuchung zugelassen werden.
- Blau = Gebäude mit potentieller Eignung als Brutstätte für nischenbrütende Vogelarten / Anbringung von Halbhöhlenbrutkästen, sowie einer zeitlichen Beschränkung bei Umbau und Abbruch bzw. Neubau von Gebäuden.
- Grün = Gehölze mit potentieller Eignung als Brutstätte für höhlen- und freibrütende Vogelarten / Zeitliche Beschränkung bei Rodung.
- Orange = Rosskastanie als potentieller Lebensraum von totholzbewohnenden Käferarten mit einer Pflanzbindung im Bebauungsplan und Schutzvorkehrungen während angrenzender Bauarbeiten.
- Schwarz = Geltungsbereich Bebauungsplan "Beiderseits der Schlossgasse"

10.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

10.3.1 Fledermäuse: „Abbruch-bzw. Umbauzeitpunkt“

Vermeidungsmaßnahme:

Winterquartiere in den Kellerräumen können aufgrund der Untersuchungsergebnisse für alle untersuchten Gebäude, mit Ausnahme eines nicht untersuchten Gebäudes (siehe Abbildung 1, pink umrahmt), ausgeschlossen werden.

Für die Vermeidung einer versehentlichen Tötung bzw. Störung gemäß § 44 BNatSchG von Fledermäusen in den möglichen Sommerquartieren (Dachstühle, Mauerspalt, Dachvorsprünge, Rolladenkasten, siehe Abbildung 1, rot umrahmt), sind daher Abriss- und Umbauarbeiten an den Gebäuden nur während des Winterschlafes, als sicherer Zeitpunkt ohne Gebäudenutzung durch Fledermäuse, möglich.

10.3.2 „Anbringung von Fledermauskästen“

Vermeidungsmaßnahme:

Mehrere Dachstühle im Geltungsbereich eignen sich potentiell als Sommerquartier (Wochenstube und Tagesversteck) für siedlungsbewohnende Fledermausarten (siehe Abbildung 1). Mit dem Gebäudeabriss oder dem Umbau der Dachstühle können potentielle Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) und Tagesverstecke (Ruhestätte) dauerhaft geschädigt oder verloren gehen.

Für die Vermeidung einer Schädigung gemäß § 44 BNatSchG durch den Verlust eines Sommerquartiers müssen bei Gebäudeabriss oder bei Umbau der Dachstühle Fledermausflachkästen an den Gebäudefassaden (siehe Abbildung 1) in geeigneter Exposition und Höhe fachgerecht angebracht werden. Reinigungsarbeiten sind bei den nach unten geöffneten Flachkästen nicht erforderlich.

10.3.3 Vögel: „Rodungszeitpunkt für Gehölze“

Vermeidungsmaßnahme:

Brutstrukturen für höhlen- (u.a. Meisenarten) und freibrütende (u.a. Amsel, Buchfink) Vogelarten liegen in Form von Gehölzstrukturen in den Gärten und entlang der Straßen vor (siehe Abbildung 1). Für die Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung bzw. Störung im Sinne des § 44 BNatSchG während der sensiblen Brutzeiten, dürfen die Bestandsgehölze nur außerhalb der Brutsaison gerodet werden.

10.3.4 „Zeitpunkt für Abbruch-bzw. Umbauarbeiten und Anbringung von Nistkästen“

Vermeidungsmaßnahme:

Eine Vielzahl der Bestandsgebäude eignet sich aufgrund des Strukturreichtums für nischenbrütende Vogelarten (u.a. Haussperling, Hausrotschwanz, siehe Abbildung 1). Mit dem Abriss bzw. Umbau von Gebäuden können potentielle Brutplätze (Fortpflanzungsstätten) dauerhaft geschädigt oder verloren gehen.

Für die Vermeidung einer Schädigung gemäß § 44 BNatSchG durch den Verlust eines Brutplatzes müssen bei Umbau oder Neubau spezielle Halbhöhlenbrutkästen mit Eignung für Haussperling und Hausrotschwanz an den Gebäudefassaden (siehe Abbildung 1) von Fachpersonal angebracht werden.

Die Nistkästen müssen zur Vorbeugung gegen Parasitenbefall jährlich gereinigt werden. Zur Vermeidung einer Störung brütender Vögel, ist die Reinigung außerhalb der Brut-saison durchzuführen. Durch die Verwendung von Kästen aus witterungsbeständigem Holzbeton ist lediglich die Aufhängung nach Bedarf instand zu setzen.

10.3.5 Totholzbewohnende Käferarten: „Erhalt der Rosskastanie“

Vermeidungsmaßnahme:

Die freistehende Rosskastanie (siehe Abbildung 1) könnte ein Lebensraum für xylobio-nte Käfer und deren Larven sein. Für die Vermeidung einer Tötung und Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte von potentiell im Mulm des Baumes lebenden Käfern und Larven, muss der Baum in seiner Gestalt erhalten werden. Bei angrenzenden Bauarbeiten ist der Wurzel- und Stammbereich mittels eines Bauzaunes zu schützen. Bei unvermeid-baren Eingriffen in den Wurzelbereich ist ein Wurzelveilchen oder eine Wurzelbrücke von Fachpersonal anzubringen.

11. BODENORDNUNG

Da das Gebiet fast vollständig bebaut ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht not-wendig

12. FLÄCHENBILANZIERUNG

Geltungsbereich:	2,3 ha (100 %)
Davon	
- Bauland	1,95 ha (85 %)
- Verkehrsfläche (Straßenflächen, Gehwege, Parkplätze)	0,32 ha (14 %)
- Öffentliche Grünfläche Kreuzungsbereich Hintere Gasse/Schlossgasse	0,03 ha (1 %)