

## **„Seniorenwohnanlage Spitalhof“ im Stadtteil Münchingen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften**

Bebauungsplan gefertigt: 30.6.2003, mit Änderungen vom 15.12.2003

Stadtbauamt Korntal-Münchingen

auf der Grundlage der Entwurfsplanung des  
Architekten Hans-Joachim Scharpf, Talstraße 5, 70825 Korntal-Münchingen

Maßstab: 1 : 500

### **Textteil:**

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993

die Landesbauordnung (LBO) in der geänderten Fassung vom 08.08.1995

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen ist unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeutet:

#### **SO Sondergebiet „Seniorenwohnanlage Spitalhof“ (§ 11 Abs.1, 2 BauNVO)**

Das Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ dient vorwiegend der Unterbringung von betreuten Wohnungen und Pflegeheimplätzen sowie den in das Seniorenzentrum integrierten Pflege-, Gesundheits-, sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Zulässig sind –

1. Gebäude für Pflegeheimplätze,
2. Gebäude für betreutes Wohnen,
3. Wohnungen für Betreuungspersonal,
4. Anlagen für die Verwaltung des Seniorenzentrums,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke des Seniorenzentrums,
6. Stellplätze und Garagen für Zwecke des Seniorenzentrums, sowie
7. die für das Seniorenzentrum erforderlichen Nebenanlagen

Im Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ sind nur solche Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen zulässig, für die hinsichtlich Lärmimmissionen der Schutzgebietsbedarf für Mischgebiete zumutbar ist.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

#### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlage**

Gemäß § 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Bezugsgröße ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

#### **HbA 1 EFH: 307,300 m üNN**

Die Firsthöhe wird mit 320,51 m, die Wandhöhe mit 315,53 m über EFH festgesetzt.

#### **HbA 2 EFH: 307,300 m üNN**

Die Firsthöhe wird mit 321,71 m, die Wandhöhe mit 317,22 m über EFH festgesetzt.

**HbA 3** EFH: 308,00 m üNN

Die Firsthöhe wird mit 324,96 m, die Wandhöhe mit 318,89 m über EFH festgesetzt.

**HbA 4** EFH: 308,000 m üNN

Die Fußbodenhöhe im Terrassenbereich wird mit 319,40 m, die Brüstungshöhe mit 320,30 m über EFH festgesetzt.

**HbA 5** EFH: 308,000 m üNN

Die Firsthöhe wird mit 325,72 m, die Wandhöhe mit 318,89 m über EFH festgesetzt.

**HbA 6** EFH: 307,900 m üNN

Die Firsthöhe wird mit 323,44 m, die Wandhöhe mit 317,74 m über EFH festgesetzt.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeutet:

**a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Zulässig ist geschlossene Bauweise, d.h. es kann an die seitliche und hintere Grundstücksgrenze angebaut werden, jedoch nicht zwingend. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der LBO.

Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50m.

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

**1.4.1** Baugrenzen

entsprechend Plandarstellung.

**1.4.2** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für notwendige Zugänge, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze/Garagen erforderlich sind, als Grünfläche herzustellen. Diese Grünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Vegetationsflächen herzustellen. Der Vegetationstyp ist standortabhängig (s. Ziffer 2.4.1). Soweit im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist, sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

## 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB, § 9 Abs.3 BauGB, § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO)

- 1.5.1 Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Ebenerdige Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen mindestens eine 30 %ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Ausgenommen sind Tiefgaragen-Einfahrten mit Rampen ab 10 % Neigung.

Maximal 50 % der oberirdischen Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit geschlossenen Oberflächen, z.B. Asphalt, zulässig.

- 1.5.2 Ausnahmsweise können Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche erstellt werden.

## 1.6 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 1.6.1 Diese Festlegungen gelten für neue Feuerstätten i. S. d. § 33 Abs. 1 LBO in folgenden Anlagen:

1. Feuerungsanlagen i. S. d. 1. BimschV (Kleinfeuerungsanlagen)
2. genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des Anhangs der 4. BImSchV.

- 1.6.2 Neue Feuerstätten i. S. d. Abs. 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:

1. i. S. d. § 2 Nr. 13 a.) und b.) 1. BImSchV bei Kleinfeuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
2. i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.

- 1.6.3 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen Fernwärme, Gas und Heizöl EL nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas
  - Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO<sub>x</sub> von 80 mg/-kWh und von CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
  - Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO<sub>x</sub>-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

## 2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NO<sub>x</sub> von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO<sub>2</sub> von 100 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Leistungen > 120 kWh gelten: NO<sub>x</sub> = 150, CO = 90 mg/kWh.

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

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Energie-Einsparverordnung der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 5 vom Hundert unterschritten wird,
- bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer als 110 W je m<sup>2</sup> beheizter Fläche ist.

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

## 3. Holz

Naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand darf nur in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen, gelegentlich verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

## 4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

### 1.6.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen ,

1. bei Anlagen i. S. Punkt 1.6.1 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... - durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO<sub>2</sub>-Wertes oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i. S. d. § 26 BImSchG.
2. bei Anlagen i. S. d. Punkt 1.6.1 Abs. (2) - genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

### 1.6.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.6.3 können zugelassen werden, wenn eine Altanlage wesentlich geändert oder durch eine Neuanlage ersetzt wird und dadurch eine Verminderung der Jahresemissionsmenge um mindestens 25 vom Hundert zu erwarten ist und aus

betrieblichen oder wirtschaftlichen Gründen die volle Einhaltung der Anforderungen unverhältnismäßig wäre.

#### 1.6.6 Weitergehende Anforderungen

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

#### 1.6.7 Hinweise:

- Umweltzeichen: Das Umweltzeichen wird nach detaillierten festgelegten Kriterien vom RAL unter Beteiligung des Umweltbundesamtes und des Bundeslandes, in dem der Hersteller seinen Sitz hat vergeben.  
RAL: Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1
- NO<sub>x</sub>: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlemonoxid
- SO<sub>2</sub>: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

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

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

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

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

Somit ist ein Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen für sämtliche Bauteile zu führen, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Die zu schützenden Fassaden sind im Lageplan gekennzeichnet.

Die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem „Schalltechnischen Gutachten“ des IB Bender + Stahl, 6/2003, zu entnehmen (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

## 1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, § 74 Abs. Nr.3 LBO)

### 1.8.1 Erhaltung von Bäumen

„Besonders erhaltenswerter“ und „erhaltenswerter“ Baumbestand (siehe Ziffer 6.5):  
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) durchgeführt werden.

Für sämtlichen „erhaltenswerten“ und „besonders erhaltenswerten“ Baumbestand gilt:

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

Die Pflegehinweise aus der Baumbestandsbewertung (s.Ziffer 6.5) sind zu beachten.

Bei Abgang eines „erhaltenswerten“ Baumes oder falls ein „erhaltenswerter“ Baum nicht ohne großen technischen Aufwand erhalten werden kann, sind 2 neue, einheimische und standortgerechte oder Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Der Standort ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

### 1.8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche mit Pflanzgebot festgesetzte Bäume sind in Qualität und Größe 3 x verpflanzt, bei Hochstämmen STU 14-16 cm, bei Solitärs 200 – 300 cm hoch.

Arten von Bäumen, Sträuchern u.a. Bepflanzung s.GOP, Pflanzenliste (Ziffer 6.4).

#### **pfg 1 Pflanzgebot 1**

Anpflanzungen entlang der Hemminger Straße sowie Grüngestaltung im Eingangsbereich Hemminger Straße

An der Hemminger Straße sind an den im Lageplan bezeichneten Standorten mittelkronige Straßenbäume mit schlankem Habitus als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine einheitliche Baumart zu pflanzen.

Am Einmündungsbereich Hemminger-/Markgröninger Straße ist ein großkroniger dominanter Einzelbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Baumpflanzquartiere müssen dauerhaft offene Bodenverhältnisse vorweisen und mindestens 5 qm groß sein.

Baumarten entsprechend Pflanzenliste 1.

Entlang von Eingängen und Fußwegeverbindungen werden Rosen-/Staudenpflanzungen empfohlen. Vorschlag entsprechend Pflanzenliste 2.

#### **pfg 2 Pflanzgebot 2**

Anpflanzungen im Eingangsbereich Hintere Gasse und im anschließenden Gebäudegeviert

Die Grünflächen im Eingangsbereich Hintere Gasse sind, soweit im Grünordnungsplan dargestellt, als Rosen- bzw. Staudenfläche mit vorzugsweise Wildrosencharakter anzulegen, bzw. soweit vorhanden zu erhalten und zu ergänzen.

Für die Grünfläche im Gebäudegeviert wird eine Rosen- bzw. Staudenfläche mit einer Artenauswahl in Anlehnung an Bauergärten empfohlen, alternativ Rosenpflanzung in Kombination mit wechselnder Blumenpflanzung. Die Grünfläche unter den mit Pflanzbindung festgesetzten Bäumen im halbschattigen Hof des Gebäudegevierts ist im Wesentlichen als Rasen oder Wiesenansaat für halbschattige Standorte oder als ruhige bodendeckende Staudenpflanzung mit Pflanzenarten entsprechend Pflanzenliste 2 zu gestalten.

Zwischen der Einfriedigungsmauer und dem Weg ist eine Anpflanzung aus niedrigen Sträuchern mit max. 1,5 m Höhe auf max. 30 % der Fläche sowie aus ergänzender bodendeckender Pflanzung im tlw. halbschattigen Bereich zu gestalten.

#### **pfg 3 Pflanzgebot 3**

Gestaltung des Freibereiches am Café

Die halbschattige Grünfläche unter der großen Esche ist mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die Anpflanzung soll einen hohen Anteil an blattattraktiven Stauden enthalten. Vorschläge entsprechend Pflanzenliste 3.

#### **pfg 4 Pflanzgebot 4**

Gehölzpflanzung im Garten-Randbereich und auf den Böschungen am Demenzhof und an den Parkplätzen

Es sind blütenreiche, attraktive Ziergehölze, einschl. immergrüne Ziergehölze auf 70 % der Flächen zu pflanzen. Vorschläge entsprechend Pflanzenliste 4.

30 % der Pflanzfläche sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen einschl. Obstgehölzen entsprechend Pflanzenliste 5 zu begrünen.

#### **pfg 5 Pflanzgebot 5**

Gehölzpflanzung am Rand der „EAB“-Fläche und auf der Stellplatzanlage

Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In Frage kommen auch einzelne robuste, Feuerbrand unempfindliche, regional bewährte alte und neue Obstbaumsorten. Es wird empfohlen, das bestehende und neu eingesäte Grünland dauerhaft durch Pflege zu extensivieren, mit 1-2-maliger Mahd/a.

Auf der Stellplatz-Anlage ist eine einheitliche Baumart als Solitär in offene Bodenverhältnisse zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Unterpflanzung auf den Baumscheiben und am Böschungsrand der Stellplatz-Anlage können alternativ zur standortheimischen Wieseneinsaat bodendeckende, heimische Wildstauden gepflanzt werden.

Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste 5.

Fachliche Hinweise zur Pflege sind dem GOP (Kap. 5) zu entnehmen.

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

#### Schutz von Vögeln und Fledermäusen an und in Gebäuden

Die Giebel und Dächer der Gebäude Markgröninger Straße 1, 1/1 und 3 sind in ihrer bisherigen Form und Eigenschaft als Quartier für die nachgewiesenen, gefährdeten Fledermaus- und Voelarten (Rote Liste-Arten) dauerhaft zu erhalten und bei Dachsanierungsmaßnahmen vorrangig zu berücksichtigen.

Dachsanierungsmaßnahmen und Arbeiten im Dachstuhl sind in Absprache mit einem Artenschutzexperten durchzuführen.

#### **pfb** Pflanzbindung: Entwicklungsfläche für den Arten- und Biotopschutz

Der Gehölzbestand einschließlich seines Gras- und Krautsaums und einschließlich der bestehenden Böschungen ist dauerhaft als Biotop zu erhalten und zu entwickeln.

Bei erforderlichen Verjüngungsmaßnahmen, z.B. am Straßenrand Hemminger Straße, sind heimische und standortgerechte Gehölze und Obstgehölze zu entwickeln.

#### **pfg 6** Die bisherige Rasen- und Gartenfläche, ausgenommen dem Weg, ist für den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Neueinsaat einer standortheimischen (autochthonen) Saatgutmischung für Fettwiesen, in Anlehnung an trockene Glatthaferwiesen, anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen (max. 1-2-malige Mahd/a) Saatgutmischung entsprechend Pflanzenliste 6.

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

1.9.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Müllbehälterstellplätzen, Fahrradabstellanlagen sowie sonstigen Nebenanlagen mit max. 20 cbm Rauminhalt je Grundstück unzulässig.

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

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

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

### **2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind zwischen 45 und 60 ° zulässig; innerhalb einer Gebäudegruppe ist die Neigung einander anzupassen. Für die Neigung der Dachgauben sind 15° und für die Neigung der Aufschieblinge sind 30° zulässig.

2.1.2 Die Deckungsmaterialien müssen dunkel gefärbt und lichtecht sein; die Farben müssen dem Spektrum braun und rot angehören.

2.1.3 Dachbegrünung: Dachflächen von Gebäuden und Verbindungsgängen sind bis zu einer Dachneigung von max. 15 ° extensiv zu begrünen. Im Bereich der Dachterrassen zwischen Haus 3 und Haus 6 wird eine intensive Dachbegrünung empfohlen. Anpflanzungen entsprechend Pflanzenliste 7.

(Allgemeingültige Anforderungen für Aufbauten von Extensivbegrünungen entsprechend „Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ 1990 sowie Fachnormen sind zu beachten)

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

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

Die einzelnen Gebäudegruppen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind innerhalb einer Gruppe in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

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

2.3.1 Einfriedigungen sind als Hecken bis zu 1,50 m Höhe oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Knotenzaun bis 1,00 m Höhe versehen werden.

Andere Einfriedigungen wie z.B. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien, sind nicht zugelassen.

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

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

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit nicht Gehflächen, Zufahrten oder Garagen und Stellplätze erforderlich sind oder Nutz-/Ziergarten angelegt werden sollen (s.Ziffer 1.4.2).
- 2.4.2 Den Bauvorlagen ist ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechender qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen trifft und der mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweist.
- 2.4.3 Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Splitfugenpflaster o.Ä.) herzustellen; das Gleiche gilt für die Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports (s.Ziffer 1.5.2). Ausgenommen sind Tiefgaragen-Abfahrten ab einer Neigung von 10 %.

Maximal 50 % der oberirdischen Stellplätze (Behinderten-Stellplätze) sind mit geschlossener Oberfläche, z.B. Asphalt, herzustellen (s.a. Ziffer 1.5.1).

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

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

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

- 3.1 Entsprechend § 10 Abs. 3 der Abfallsatzung des Landkreises dürfen Müllbehälterstandplätze für 1 100 l Behälter nicht mehr als 10 m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden.
- 3.2 Für eine evtl. notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß § 98 Abs.2 WG zuständig.  
Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- 3.3 Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 3.4 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

#### **4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs sämtliche evtl. vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

#### **5. HINWEISE**

- 5.1 Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes und der Richtlinien des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg über die Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen wurde zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt. Diejenigen Teile hiervon, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, sollen Hinweise und Empfehlungen für die Anlegung und Gestaltung der Freiflächen (Freiflächengestaltungspläne) sein.
- 5.2 Innerhalb des Bebauungsplanbereichs ist anzustreben, daß kein überschüssiges Erdmaterial abgefahren werden muß.
- 5.3 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz:**  
Im Bereich des Baugebietes stehen mehrere Meter mächtige Löß-/Lößlehmschichten über dem Lettenkeuper an. Insbesondere im südlichen Bereich könnte Grundwasser bereits in etwa 4 m unter Gelände anstehen. Es wird deshalb empfohlen, Baugrunderkundungen durchzuführen.
- 5.4 **Energieeinsparung**
  - 5.4.1 Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sind die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der Energie-Einsparverordnung einzuhalten.
  - 5.4.2 Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/oder Warmwasserbereitung zu nutzen.
- 5.5 Es wird auf § 5 LBO hingewiesen, wonach bauliche Anlagen auf den Grundstücken so anzuordnen sind, "daß sie sicher zugänglich" sind. "Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräten muß die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein." Danach können auch größere Abstandsflächen gefordert werden.
- 5.6 Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde angezeigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

- 5.7 Aus Gründen des Gewerbelärms aus dem Ortskern Münchingen überschreitet der maßgebliche Außenlärmpegel die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um mehr als 10 dB(A) tags und nachts.

Die Süd- und Westfassaden sind deshalb so zu schützen, daß die Außenbauteile mindestens den Anforderungen der Lärmschutzklassen III bis V entsprechen.

Näheres ist der Schalltechnischen Untersuchung des IB Bender + Stahl, Juni 2003 (s.Ziffer 6.3) zu entnehmen.

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

- 5.9 Geotechnische Hinweise

Für die Bebauung der Grundstücke werden ingenieurgeologische Gutachten empfohlen (Beachtung des vorhandenen Grundwasserpegels, Vermeidung von unerwünschten Setzungen unter Wegen, Terrassen u.ä. aufgrund zu geringer Verdichtung der zugeführten Erdmassen, etc.)

## **6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung
- 6.3 Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Spitalhof“, vorgelegt vom Ingenieurbüro Bender + Stahl, Juni 2003
- 6.4 Grünordnungsplan (GOP), vorgelegt vom Büro Landschaft und Raum, Prof. C.Bott, Juni 2003
- 6.5 „Erhaltenswerte Bäume auf dem Gelände des ehemaligen Spitalhofs“, Planungs- und SV-Büro Klug + Partner, Ralf Kastner, Rheinstetten, Mai 2003
- 6.6 Pflanzenliste zu Pflanzgebieten pfg 1-7 und Pflanzbindungen; Grundlage: GOP (s.o.)

## Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Spitalhof“

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 30.6.2003, mit Änderungen vom 15.12.2003

Stadtbaupamt

*Brüggemann*  
Brüggemann

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.05.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.05.2003
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	28.05.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	16.06.2003
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	26.05.2003
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	17.07.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	24.07.2003
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.07.2003
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 31.7.	bis	01.09.2003
Satzungs- u. Feststellungsbeschluß (§ 6,10 BauGB)	am	26.02.2004
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	06.05.2004
Genehmigung der FNP-Änderung Nr.4	am	26.04.2004
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	06.05.2004

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 5.5.2004

*E. Kübler*

Kübler, Techn. Beigeordneter



Korntal-Münchingen

Stadtteil Münchingen

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Spitalhof“**

Korntal-Münchingen

2003

## **Begründung zum Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Spitalhof“**

### Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt
  - 2.1 Regionalplan
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
  - 3.2 Festsetzungen nach anderen Vorschriften
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
  - 4.1 Topographie
  - 4.2 Klima und Lufthygiene
  - 4.3 Lärmimmissionen von der Straße und von Gewerbebetrieben im alten Ortskern
  - 4.4 Abgrenzung des Plangebiets, vorhandener Baubestand und Grundstücksnutzung
  - 4.5 Vorhandene Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
  - 4.7 Bauplanungsrechtliche Situation
5. Planungsinhalte und deren Abwägung
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung

- 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- 5.5 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
- 5.6 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 5.7 Einfriedigungen
- 5.8 Nebenanlagen
- 5.9 Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung
- 5.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  - 5.10.1 Müllbehälterstandplätze
  - 5.10.2 Grundwasserbenutzung
  - 5.10.3 Denkmalschutz
  - 5.10.4 Bodendenkmalschutz
  - 5.10.5 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- 6. Bodenordnende Maßnahmen
- 7. Erschließungskosten

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Errichtung eines integrierten Seniorenzentrums auf dem Gelände des ehemaligen „Spitalhofs“ im nordöstlichen Bereich des Ortskerns Münchingen (Sanierungsgebiet). Dies soll durch eine städtebauliche Konzeption mit folgender Zielsetzung geschehen:

- Bewahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes in seiner städtebaulichen Struktur (z.B. Hofbildungen)
- Behutsamer Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz als oberstes Prinzip
- Verbesserung der baulichen Substanz mit gleichzeitiger Beseitigung gestalterischer Mängel an den Gebäuden und ihrer Ausstattung, sowie
- Aufwertung des öffentlichen Straßen- und Platzraumes (Rückbau der Hemminger Straße, Aufwertung des Einmündungsbereiches der Hinteren Gasse in die Stuttgarter Straße).

Die Firma Krämer GmbH als Bauträgergesellschaft plant zusammen mit der Stiftung Evangelische Altenheimat die Errichtung und Unterhaltung von etwa 85 Pflegeheimplätzen und 30 bis 35 betreuten Seniorenwohnungen, denen in einem Pflege- und Wohnverbund die zugehörigen Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zugeordnet sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht nur erforderlich, um die nötige Rechtssicherheit für das Bauvorhaben zu schaffen; die Ergebnisse der Fachgutachten (Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung sowie Grünordnungsplan) können so rechtzeitig in der Gesamtplanung berücksichtigt.

Grün- und Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern werden als Pflanzbindung in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen und Vorschriften zur Sicherung und Stärkung des Biotopwertes im Textteil des Bebauungsplans sollen der Bedeutung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen Rechnung tragen (siehe Grünordnungsplan-Entwurf i.d. Anlage).

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

### 2.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) in der Fassung vom 22.7.1998 ist Korntal-Münchingen weiterhin als Kleinzentrum auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Leonberg - Weil der Stadt (Calw) ausgewiesen.

Korntal-Münchingen ist Teil des Verdichtungsraumes um Stuttgart. Der Forderung, daß in den Verdichtungsräumen nur in sehr dringenden Fällen Freiflächen für die Besiedlung und für Infrastruktur in Anspruch genommen werden sollen, wird mit der Bebauungsplanaufstellung weitgehend entsprochen.

Nach den „Grundsätzen zur räumlichen Ordnung“ in der Region Stuttgart (s.Ziffer 1.4.2 des Regionalplans) ist vor geplanten Siedlungserweiterungen im Verdichtungsraum zunächst die Möglichkeit der Verbesserung des Siedlungsbestandes zu prüfen. Im Bestand noch gegebene günstige Nutzungsmöglichkeiten sollen bevorzugt – vor dem Neubau auf Naturflächen – ausgeschöpft werden.

Der Bebauungsplan „Seniorenzentrum Spitalhof“ befolgt diesen Grundsatz; er geht von der Vorstellung aus, nach Jahren des Leerstands der historischen Gebäude des ehemaligen „Eßlinger Spitalhofs“ mit einer städtebaulich ansprechenden, zur Gesamtansicht Münchings passenden Lösung „neues Leben in alten Mauern“ zu erschließen.

Der Regionalplan betont, daß in der stark verdichteten Region Stuttgart die Siedlung möglichst eng den bestehenden Versorgungseinrichtungen und dem öffentlichen Schienennahverkehr zuzuordnen ist, damit unnötige und aufwendige Pendelwege vermieden, Grund und Boden geschont werden, der wirtschaftliche Aufwand insgesamt gering gehalten wird sowie schädliche Immissionen vermieden werden.

Indem das zu überplanende Gebiet in etwa 500 m Entfernung zum WEG-Haltepunkt Münchingen (und damit indirekt an die S-Bahn-Verbindung Stuttgart-Weil-der-Stadt-Leonberg angeschlossen ist) und in etwa 700 m Entfernung zum Ortskern liegt, können die regionalpolitischen Grundsätze als erfüllt angesehen werden.

## 2.2 Flächennutzungsplan

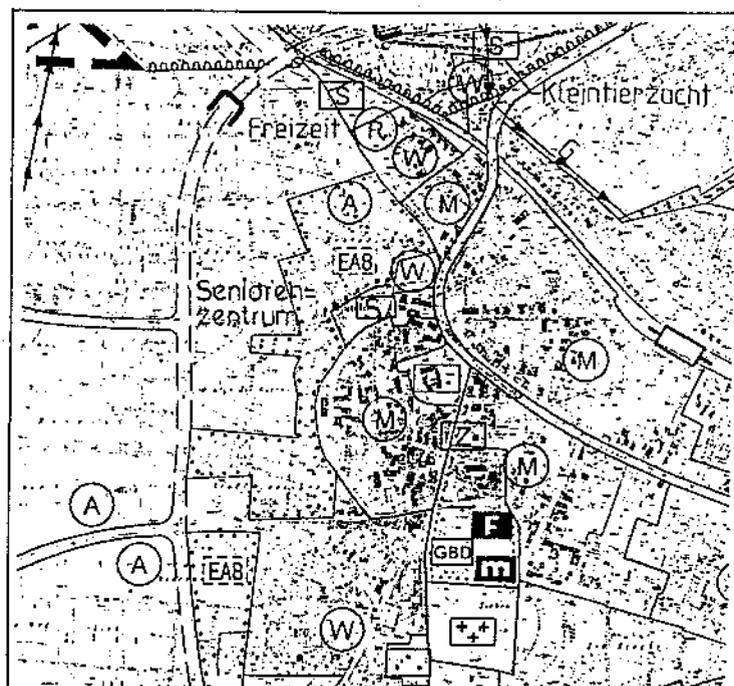
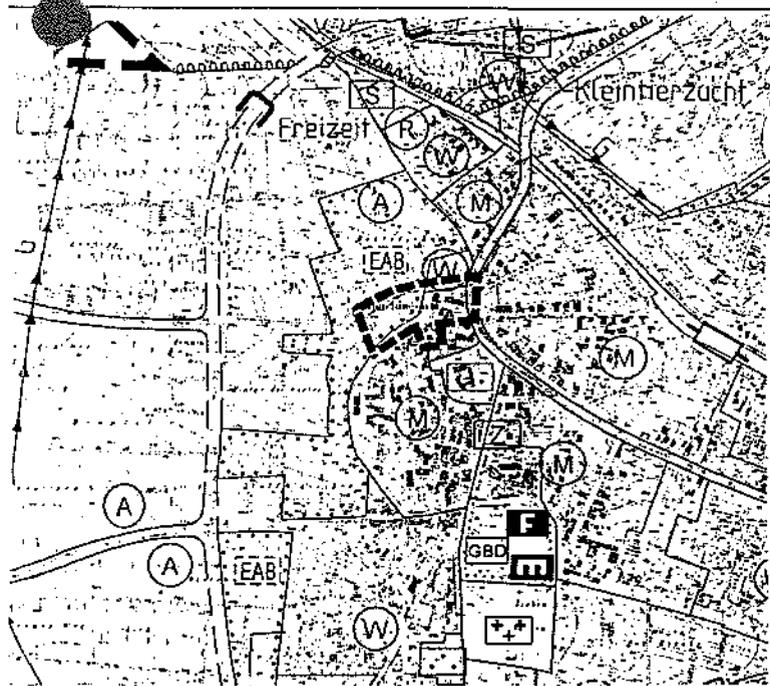
Es ist vorgesehen, den geltenden Flächennutzungsplan zu ändern.

Stadt Korntal-Münchingen  
Stadtteil Münchingen

Geltender Flächennutzungsplan  
gen. 2.6.1998

Stadt Korntal-Münchingen  
Stadtteil Münchingen

Sondergebiet „Seniorenzentrum Münchingen“  
ÄNDERUNG Nr. 4



Der geltende Flächennutzungsplan sieht für den Bebauungsplanbereich „Gemischte Baufläche (M)“ sowie „Entwicklungsfläche für den Arten- und Biotopschutz (EAB)“ vor. Die Festsetzung „Sondergebiet Seniorenwohnanlage“ erfordert gem. § 11(2) BauNVO die Flächennutzungsplanänderung. Dieses soll im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgen.

### 2.3 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

In § 1a Baugesetzbuch hat der Bundesgesetzgeber in Verbindung mit § 21 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung neu verankert und zugleich umweltschützenden Belangen in der Abwägung besonderes Gewicht beigemessen:

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

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

Der Bebauungsplan-Entwurf „Seniorenzentrum Spitalhof“ berücksichtigt sowohl die Zielvorstellungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs als auch zur Landschaftsplanung (Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2.010, beschlossen vom Gemeinderat am 3.7.1997).

Zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Spitalhof“ wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden bzw. durch grünordnerische Maßnahmen zu kompensieren. Rechtliche Grundlage hierfür bietet § 9 des Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg, zuletzt geändert 19.11.2002. Auf der Grundlage der LFU-Arbeitshilfe „Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bilanziert der GOP die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild und entwickelt Vorschläge zur Minimierung und zum Ausgleich.

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

Wegen der beabsichtigten Pberplanung von umfangreich vorhandenem Grünbestand bereitet der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Er schafft gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft; und zwar durch -

- Festsetzung und Sicherung zusammenhängender Biotope im Verbund:

Im westlichen Geltungsbereich wird festgesetzt, daß der Gehölzbestand einschließlich seines Gras- und Krautsams dauerhaft zu sichern und zu entwickeln ist. Die seitherige Rasen- und Gartenfläche, ausgenommen dem Weg, ist durch Neueinsaat einer standortheimischen (autochthonen) Saatgutmischung anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

- weitere grünordnerische Festsetzungen wie: geringe Versiegelungsraten von Pkw-Stellplätzen und Einfahrten, Dach- und Fassadenbegrünungen, die Verpflichtung, als Bestandteil der Bauanträge Freiflächengestaltungspläne mit vorzulegen, u.a.m.

Auf den Eingriffs-/Ausgleichs-Nachweis (s. Anlage zum Bebauungsplan) zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild wird verwiesen. Im Ergebnis kann der Ausgleich nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplan erfolgen. Gebietsextern ist deshalb vorgesehen, in einem Umfang von ca. 1.500 qm auf gemeindeeigenen Flächen im Gewann Betteläcker Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Ackerland und Grünland vorzunehmen (davon ca. 1.000 qm als Ersatz für den Bebauungsplan "Spitalhof" und ca. 500 qm für den Bebauungsplan "Westumfahrung").

- (b) Der geltende Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2.010 (LUP) stellt in seinem Erläuterungsbericht die hohe Bedeutung von klimatologischen Belangen im Siedlungsbereich Münchingen dar; etwa den Immissionsschutz an Straßen und die Freihaltung von Luftleitbahnen.

Durch die Anpassung der neuen Gebäude an die Gebäudehöhen im Bestand und den reduzierten Eingriff in die „EAB“-Fläche wird diesen Gesichtspunkten Rechnung getragen.

Hinsichtlich Landschafts- und Bodenschutz zielt der LUP darauf, im Ortskern Münchingen Flächenverluste durch Versiegelung bei Baumaßnahmen zu minimieren. Der Grünordnungsplan entwickelt dazu die notwendigen Maßnahmen, die soweit als möglich in den Bebauungsplan übernommen wurden.

- (c) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine UVP gem. UVPG, Anlage 1 Ziffer 18.7, ist nicht erforderlich; der Schwellenwert für eine „allgemeine Vorprüfung“ ist nicht erreicht.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für einen Teil des Plangebiets besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan; und zwar:

„Bebauungsplan Westumfahrung Münchingen“, in Kraft 19.11.1998

### 3.2 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 bzw. 28 DSchG:

**Markgröninger Straße 1, 1/3, 3:** Ehemaliger Hof des Eßlinger Katharinenspitals:

- dreigeschossiges Fachwerk-Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, Steinkonsolen und Rundbogen-Eingängen, erste Hälfte 17. Jahrhundert;
- Doppel-Rundbogentor mit Wagendurchfahrt und Fußgängerpforte, reich profiliert und verziert, bezeichnet 1671;
- dazu gehörend weitere Wirtschaftsgebäude in Fachwerk, zwei Fachwer-Nebengebäude Markgröninger Str. 1/1 entlang der südlichen Grundstücksgrenze, Wohngebäude Markgröninger Str. 3, giebelständiger Putzbau und Fachwerkschauer Markgröninger Str. 1/3.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

**Hinweis:** Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege sind im gesamten Planungsgebiet Funde und Befunde landesgeschichtlicher Bedeutung zu erwarten.

1. Nach Mitteilung des Referats Archäologie des Mittelalters in der Archäologischen Denkmalpflege vom 13.3.1997 handelt es sich beim Areal Spitalhof um ein Bodendenkmal gem. 2 DSchG.

2. Aus Sicht der Vor- und Frühgeschichte ist es möglich, daß im Areal Spitalhof Gräber oder/und die zugehörige Siedlung liegen.

**Sanierungsgebiet „Münchingen-westl. der Hauptstraße“:**

Mit seinem westlichen Bereich liegt der Bebauungsplan innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Münchingen-westl. der Hauptstraße“.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von bestehenden und geplanten Schutzgebieten für Trinkwasserfassungen. Im Gebiet befinden sich weder § 24a-Biotope noch Naturdenkmale. Es sind keine „schädlichen Bodenveränderungen“ gem. Bundesbodenschutzgesetz, Altlasten verdächtige Flächen oder Auffüllungen bekannt.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

##### 4.1 Topographie

Das Gelände des Plangebiets fällt mit einem Gefälle von etwa 5 % von West nach Ost ab, bei einem Höhenniveau zwischen 315 m ü.NN und 305 m ü.NN.

##### 4.2 Klima und Lufthygiene

Nach der Klimanalyse des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart 1991 liegt das Planungsgebiet in einem sogen. Gartenstadtklimatop; d.h. alle Klimaelemente sind zwar leicht modifiziert, aber es findet eine merkliche nächtliche Abkühlung statt. Es handelt sich um ein Kaltluftfeinzugsgebiet, mit nächtlicher Kalt- und Frischluftproduktion auf den vorhandenen Freiflächen.

Unter dieser Prämisse sollte es Planungsziel sein, die stadtklimatischen Verhältnisse nicht zu verschlechtern. Die Beschränkung der Höhe neuer Gebäude auf die vorhandenen Gebäudehöhen sowie die planungsrechtliche Sicherung möglichst großer zusammenhängender Grünbereiche im Wege der Erarbeitung des Bebauungsplans kommt dieser Aufgabe nach.

##### 4.3 Lärmimmissionen von der Straße und von Gewerbebetrieben

Mit der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Bender + Stahl, Juni 2003, liegt ein Lärmgutachten für den Bereich des Bebauungsplans vor. Das Gutachten ist als Anlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zur Dimensionierung der besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (passiver Schallschutz) werden im Gutachten die Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 ausgewiesen.

Als Beurteilungsgrundlage dienen die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und die TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm). Insbesondere war zu prüfen, ob die im Ortskern vorhandenen Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohn- und Pflegeheimbebauung beeinträchtigt werden könnten und umgekehrt.

Als Ergebnis der Lärmimmissionsberechnung „Straßenverkehr“ empfiehlt das Lärmgutachten, im Einflußbereich der Stuttgarter Straße und der Markgröninger Straße, insbesondere an den geplanten Ostfassaden, Kennzeichnungen der zu schützenden Fassaden aufzunehmen, damit geeignete - passive - Lärmschutzmaßnahmen bauseitig vorgesehen werden. Ziffer 1.7 des Textteils des Bebauungsplans enthält die Aufforderung, bei Lage im gekennzeichneten Bereich im Bauantrag einen Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen zu führen.

Die gewerblich bedingten Geräuscheinwirkungen wurden berechnet und nach TA-Lärm beurteilt, mit dem Ergebnis, daß die vom Stukkateurbetrieb ausgehenden Schallimmissionen punktuell die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschreiten können (bei Berücksichtigung eines tatsächlichen Betriebsablaufs auf dem Betriebshof des Stukkateurbetriebes beim Aufladen von Gerüstteilen).

Dennoch ist planungsrechtlich davon auszugehen, daß die Festsetzung des Sondergebietes und des Lärm-Störungsgrades „Mischgebiet“ sich mit der Nutzung der in der Nachbarschaft anzutreffenden Bebauung verträgt:

- a. Die an das SO-Gebiet „Seniorenwohnanlage Spitalhof“ angrenzenden Bereiche sind nicht qualifiziert beplant, sondern repräsentieren eine gewachsene Bebauung, deren berechtigter Immissionsstörungsgrad unter Berücksichtigung der jeweils konkret anzutreffenden Gebietstypik zu bestimmen ist.
- b. Das unmittelbar südlich, östlich der Straße „Hintere Gasse“ gelegene Gebiet ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt.

Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten sind besondere Schutzvorkehrungen an den Gebäuden der Seniorenwohnanlage, die den Zweck haben, den Gewerbelärm abzuhalten, nicht geboten. Insbesondere wird festgestellt, daß sich der Eigentümer und/oder Betreiber des Stukkateurbetriebs nicht mit Erfolg gegen die bauplanungsrechtliche Festsetzung des Lärm-Störungsgrades „Mischgebiet“ für das Sondergebiet wehren kann, da er schon heute die Mischgebietswerte einzuhalten hat.

#### 4.4 Abgrenzung des Plangebiets, vorhandener Baubestand und Grundstücksnutzung

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Hemminger Straße,
- im Osten durch die Markgröninger Straße und die Einmündung „Hintere Gasse“,
- im Süden durch die Bebauung des alten Ortskerns Münchingen, sowie
- im Westen durch Feldweg „Am Dorfgraben“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Im Plangebiet vorhanden sind verschiedene – seit Jahren leerstehende – denkmalgeschützte Gebäude, dichter Baumbestand und 2 gärtnerisch genutzte Flächen.

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

Folgende Einrichtungen sind vorhanden:

- Hemminger Straße mit 6 markierten, öffentlichen Parkplätzen sowie
- Hintere Gasse (Einmündungsbereich Markgröninger Straße)

#### 4.6 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch öffentlichen Nahverkehr optimal erschlossen:

- Haltestellenentfernung WEG-Bahnhof Münchingen: etwa 600 Meter,
- Buslinien 501 und 612 mit Haltestelle „Stiegelplatz“: etwa 300 Meter, sowie
- die Buslinie 535 mit Haltestelle Münchingen Bahnhof.

#### 4.7 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Spitalhof“ überplant einen Teil des Bebauungsplans „Westumfahrung Münchingen“. Im Plangebiet besteht verschiedene denkmalgeschützte bauliche Anlagen, die zwingend zu erhalten sind. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung ist aus mehreren Gründen erforderlich:

- um die nötige Rechtssicherheit für das geplante Vorhaben einer Seniorenwohnanlage zu schaffen;
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten (Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung sowie Grünordnungsplan);
- die städtebauliche Dominanz der denkmalgeschützten Gebäude (Unteres und Oberes Maierhaus) soll durch maßvolle Festsetzung der Höhen der neuen Gebäude gesichert werden.

### 5. Planungsinhalte und deren Abwägung

#### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Der städtebaulichen Konzeption liegt ein Entwurf des Architekten H.-J. Scharpf, Korntal-Münchingen, vom 05.06.2003 zugrunde. Danach werden durch Heranrücken der Bebauung an die Hemminger Straße im Inneren des Spitalhofs 2 prägnante Platzräume geschaffen –

- zum einen das Gebäudegeviert aus Unterem und Oberem Maierhaus mit Eingang durch das – denkmalgeschützte - Haupttor,
- zum anderen der zweite, kleinere Hof innerhalb des Pflegeheims; versucht werden soll, die markante alte Esche zu erhalten.

Gebäude- und Freiflächenplanung sind rollstuhlgerecht angelegt, sodaß alle Anlagen im gesamten Areal Spitalhof barrierefrei erreichbar sind.

Das Baugebiet wurde unter folgender Zielsetzung entwickelt :

- Ausweisung von etwa 80 Pflegeheimplätzen und 30 – 35 betreuten Wohnungen sowie den dazugehörigen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie erforderliche Stellplätze;
- durch die Verknüpfung einer modernen städtebaulichen Entwicklung mit Erkenntnissen aus der Gerontologie und den Sozialwissenschaften soll ein soziales und kulturelles Zentrum entstehen, welches bürgerschaftliches Mitwirken und Zusammenwirken sinnfällig und greifbar macht und so insgesamt das bürgerschaftliche Leben in Korntal-Münchingen anregt und befördert.
- Als Ausgleich für den baulichen Eingriff in einen heute noch intakten, naturnahen Bereich ist eine angemessene Durchgrünung, mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen; im westlichen Teil des Baugebiets ist beabsichtigt, die vorhandenen Biotopstrukturen weitgehend zu erhalten.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit „Sonderbaugebiet Seniorenwohnanlage Spitalhof“ gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO festgesetzt.

Die geplante Anlage unterscheidet sich von den BauNVO-Gebietstypen § 2 – 10 dadurch wesentlich, daß sie ausschließlich für Zwecke des „Seniorenwohnens“ genutzt werden soll und andere Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen.

Bei der Festsetzung des Sondergebietes war der zulässige immissionsrechtliche Störungsgrad individuell festzusetzen; hierbei begründet sich der Störungsgrad „Mischgebiet“ wie folgt:

Grundsätzlich sollte zwar der für die jeweiligen Nutzungen geringst mögliche Störungsgrad vorgesehen werden. Die Nutzung der Seniorenwohnanlage ist differenziert: Neben den Nutzungen „Wohnen und Pflegen“ sind die Anlagen für die Verwaltung des Seniorenzentrums, die Stellplätze und Garagen sowie die für das Seniorenzentrum erforderlichen Nebenanlagen vorgesehen. So würde es sich an und für sich anbieten, für die zuerst genannte Nutzungsart den Störungsgrad „Allgemeines Wohnen“ festzulegen, während für den anderen Nutzungstyp der Störungsgrad „Mischgebiet“ in Betracht kommt. Eine solche Aufteilung würde sich vor allem dann anbieten, wenn die beiden Nutzungen im Sondergebiet gegeneinander abgegrenzt werden könnten.

Da die Seniorenwohnanlage die Bestandsanlage „Spitalhof“ weitestgehend beibehält und lediglich in ihrer Nutzung fixiert, ist die beschriebene abgegrenzte Aufgliederung des Gebietes ausgeschlossen. Die sonst vorzuziehende Rücksichtnahme auf die Schutzbedürftigkeit der unterschiedlichen Nutzungen läßt sich also nicht verwirklichen. Die Gemengelage der Nutzungstypen zwingt auch mit Rücksicht auf die Umgebungsnutzung daher die Festsetzung des Störgrades „Mischgebiet“.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Festgesetzt werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt. Beabsichtigt ist, wegen der Ortsrandlage geringfügig unterhalb der sonst durchschnittlich im Ortskern Münchingen realisierten Grundflächenzahl zu bleiben.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die angrenzende Bebauung sowie besondere Aufgaben des Denkmalschutzes berücksichtigt. Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (siehe Textteil Ziffer 1.2.1) werden gebäudeweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen unterhalb der vorhandenen alten Gebäude soll auch erreicht werden, daß die angestrebte gemäßigte Verdichtung nur minimale lokalklimatischen Veränderungen verursacht.

Für das Plangebiet wird „abweichende Bauweise (a)“ gem. § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, zum einen die Ortskern typische, kleinteilige Einzelhausbauweise zu bewahren, zum anderen sollen zugunsten der vollständigen Barrierefreiheit geschoßweise Verbindungen zwischen den Einzelgebäuden ermöglicht werden.

### 5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Ebenerdige Stellplätze sind grundsätzlich nur in der überbaubaren Fläche sowie in den dafür besonders festgesetzten Flächen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Zur Erhöhung der Wohnqualität ist beabsichtigt, die baurechtlich erforderliche Stellplatzzahl zu erhöhen; hierzu bietet sich eine Erweiterung der geplanten Tiefgarage auf insgesamt 13 Stellplätze sowie die Umnutzung vorhandener Nebengebäude für Garagenstellplätze an.

Um einer starken Versiegelung entgegenzutreten und um andererseits die Versickerungsfläche zu vergrößern, sind auf Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, die ausschließlich für Pkw vorgesehen sind, nur wasserdurchlässige Belagsarten zulässig (siehe Ziffer 1.5.2 des Textteils). Ausgenommen sind oberirdische Stellplätze, die bis

max. 50 %, einschl. ihrer Zufahrten, mit geschlossenen Oberflächen (z.B. Asphalt) zulässig sind.

### 5.5 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Als Dachform sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung 45 – 60 ° zulässig. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (s. Textteil Ziffer 1.2.1) bilden dafür den äußersten Rahmen, der zwecks Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit grundsätzlich nicht überschritten werden darf.

Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung bis 15° sind extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 2.1.3 des Textteils). Im Bereich der Dachterrassen zwischen Haus 3 und Haus 6 wird eine intensive Dachbegrünung empfohlen.

#### Anmerkung:

Auch extensive Dachbegrünungen haben einen relativ hohen Biotopwert. Sie dienen darüberhinaus der Verbesserung des Kleinklimas. Bei Neubauten sind Extensivbegrünungen gegenüber einem konventionellen Dach mit 5 cm Kiesschicht mit etwa 8,-- € Mehrkosten herstellbar; den höheren Gestehungskosten steht allerdings die zu erwartende längere Lebensdauer von extensiv begrünenden Dächern gegenüber, wobei der Unterhalt von begrünenden Dächern einen vernachlässigbar geringen Aufwand verursacht.

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

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

### 5.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

Im Textteil des Bebauungsplans sind unter Ziffer 2.2 Bestimmungen und Hinweise zur äußeren Gestaltung der Gebäude aufgenommen. Aus städtebaulichen, insbesondere gestalterischen Gründen wird festgesetzt, daß auffällige und grelle Farben bei Anstrich und Materialwahl zu vermeiden sind. Auch Fassadenverkleidungen aus polierten, glänzenden oder anderen dem Charakter des Plangebietes fremden Materialien sind unzulässig.

Um städtebaulich einen geschlossenen Gesamteindruck zu vermitteln, sind die einzelnen Gebäudegruppen einheitlich zu gestalten und sind die Gebäude innerhalb einer Gruppe in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

### 5.7 Einfriedigungen

Generell ist die Art der Einfriedigung beschränkt auf Sträucher, Hecken und/oder Zäune (siehe Ziffer 2.3.1 des Textteils). Empfohlen werden –

- Drahtgitterknüpfzäune mit eingewachsener Hecke
- Holzzaun mit Staudenvorpflanzung
- Holz- oder Steinstele

### 5.8 Nebenanlagen

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

### 5.9 Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung

#### a) Verbrennungsverbot

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

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

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

Die Zumutbarkeit der Maßnahme ergibt sich aus der großen Akzeptanz derartiger Festsetzungen sowie auch aus dem hohen Grad freiwilliger Bevorzugung

leitungsgebundener umweltfreundlicher Heizenergien. Alternative Heizenergien sind zu marktgerechten Preisen erhältlich, welche im Gegensatz zu den ausgeschlossenen Brennstoffen die Luft erheblich weniger belasten.

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

#### 5.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

5.10.1 Nachrichtlich übernommen wurden Aussagen zu Müllbehälterstandplätzen (AVL) und Aussagen über Grundwassererschließung (Landratsamt).

5.10.2 Für eine evtl. notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß § 98 Abs.2 WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

5.10.3 Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 bzw. 28 DSchG:

**Markgröninger Straße 1, 1/3, 3:** Ehemaliger Hof des Eßlinger Katharinenspitals. Hierzu gehört:

- dreigeschossiges Fachwerk-Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, Steinkonsolen und Rundboden-Eingängen, erste Hälfte 17. Jahrh.,
- Doppel-Rundbogentor mit Wagendurchfahrt und Fußgängerpforte, reich profiliert und verziert, bezeichnet 1672,
- dazugehörend weitere Wirtschaftsgebäude in Fachwerk, zwei Fachwerk-Nebengebäude Markgröninger Str. 1/1 entlang der südlichen Grundstücksgrenze, Wohngebäude Markgröninger Str. 3, giebelständiger Putzbau und Fachwerkscheuer Markgröninger Str. 1/3.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Die Sachgesamtheit der genannten Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung werden gem. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 5.10.4 Bodendenkmalschutz:

Beim Areal Spitalhof handelt es sich um ein Bodendenkmal gem. § 2 DSchG.

Nach dem Ergebnis der bis dato untersuchten Sondageschnitte im engeren bebauten Bereich, die im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (LDA) festgelegt und untersucht wurden, ist es höchst unwahrscheinlich, daß archäologische Befunde zutage treten, die einer Konservierung bedürfen.

Inwieweit archäologische Funde in den bisher noch nicht untersuchten Bereichen verborgen sind, ist erst nach Freigabe der entsprechenden Flächen zu beurteilen. Ob und in welchem zeitlichen Umfang Grabungen dann notwendig werden, ist daher noch nicht abzuschätzen. Mit mehreren Monaten muß unter Umständen gerechnet werden.

#### 5.10.5 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in seinem westlichen Bereich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Münchingen-westlich der Hauptstraße“

### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für den Umbau der Hemminger Straße können noch nicht genannt werden.

Korntal-Münchingen, den 30.06.2003, mit Änderungen vom 15.12.2003

Brüggemann

**Bebauungsplan „Wohnanlage Spitalhof“  
Grünordnungsplan: Pflanzlisten**

## PFLANZLISTEN

### Pflanzenliste 1 (Pfg 1)

#### Straßenbäume an Hemminger Straße:

Carpinus betulus (ev. Sorte 'Fastigiata')	Hainbuche
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde, schlankwachsende Sorte
Acer platanoides („Cleveland“ u.a.)	Spitzahorn, schlankwachsende Sorte
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Großkroniger Einzelbaum:

Tilia cordata	Winterlinde
---------------	-------------

### Pflanzenliste 2 (Pfg 2)

#### Vorschlag Rosen- und Staudengarten in Anlehnung an Bauerngarten:

Buxus sempervirens 'Suffruticosa'	Buchsbaum, zur Einfassung von Beeten
-----------------------------------	--------------------------------------

Beete: Beetstauden, Sommerflor, Rosen, Kräuter Zwiebel- und Knollenstauden

Wildrosensträucher

#### Pflanzvorschlag linksseitig des Erschließungsweges:

Wildrosen (z.B. Rosa glauca, Rosa villosa, Rosa vosagiaca), Buxus sempervirens (Buchsbaum mit Formschnitt), Vinca minor (Kleines Immergrün), Hedera helix (Efeu), Geranium – Arten (Storchschnabel), Lamiastrum argentatum (Goldnessel), Waldsteinia (Waldsteinie), Gräser, Frühjahrszwiebeln u.a.

### Pflanzenliste 3 (Pfg 3)

#### Beete: Pflanzvorschlag

Beetstauden wie Funkien, Gedenkmeien, Kaukas- Vergißmeinnicht, Haselwurz, Fingerhut, Waldgeißbart, hohe Waldglockenblumen, Elfenblume, Silberkerze Farne und Halbschattengräser

### Pflanzenliste 4 (Pfg 4)

#### Vorschlag attraktive, blütenreiche Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Deutzia	Deutzie
Rosa	Strauchrosen, Wildrosen, Bodendeckerrosen, nur in Kombination mit einer Vielzahl an sonstigen Sträuchern
Philadelphus	Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
Malus	Zierapfel in diversen Sorten (z.B. floribunda, „John Downie“)
Prunus	Zierkirschensorten (z.B. cerasifera, x yedoensis, sargentii)
Weigelia	Weigelle
Syringa	Flieder

## Pflanzenliste 5 (Pfg 5, Pfg 4)

### Bäume auf Stellplatzanlage:

Fraxinus excelsior	Esche <sup>1</sup>
Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

### Bäume und Sträucher der „Potenziell Natürlichen Vegetation“:

Buche	Hasel	
Traubeneiche	Schlehe	
Stieleiche	Roter Hartriegel	
Hainbuche	Zweigrifflicher Weißdorn	Feuerbrand- gefährdet
Feld-Ahorn	Eingrifflicher Weißdorn	
Vogelkirsche	Rote Heckenkirsche	
Eberesche	Hecken-Rose (Hundsrose)	
Winterlinde	Gewöhnlicher Liguster	
Sommerlinde	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Berg-Ulme und Feld - Ulme	Wolliger Schneeball	
	Gewöhnliche Waldrebe	

### Auswahl an robusten, Feuerbrand unempfindlichen, regional bewährten alten und neuen Obstbaumsorten:

#### ÄPFEL

##### Mostsorten:

Blauacher Wädenswil  
Börtlinger Weinapfel  
Gehrsers Rambour  
Remo

##### Wirtschaftsapfel

Blenheim  
Öhringer Blutstreifling  
Ontario  
Rewena  
Bohnapfel  
Welschisner

NUSSBAUM (Juglans regia)

#### BIRNEN

##### Mostsorten:

Bayerische Weinbirne  
Kirchensaller Mostbirne  
Metzer Bratbirne  
Palmischbirne

##### Tafelsorte:

Harrow Sweet

#### SÜßKIRSCHEN (Vorschläge)

Besigheimer Spitze Braune  
Büttners rote Knorpel  
Hedelfinger (Typ. Froschmaul)  
Oktavia

### Heimische bodendeckende Wildstauden für die Baumscheibe und den Böschungsfuß:

Bärlauch (Allium ursinum), kleines Immergrün (Vinca minor), Frühlings – Platt-  
erbse (Lathyrus vernus), Walderdbeere (Fragaria vesca), Schmalblättriges  
Lungenkraut (Pulmonaria angustifolia), Beinwell (Symphytum tuberosum),  
Farne, Efeu (Hedera helix), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Gold-  
nessel (Lamium galeobdolon)

<sup>1</sup> Charakteristisches Vorkommen im Geltungsbereich. Trotzdem keine Pflanzempfehlung im Bereich der Stellplatzanlage aus fachlicher Sicht der Planverfasserin. Gründe: sehr großes Kronenvolumen, Raschwüchsigkeit und sehr hohes Ausschlagsvermögen von Eschen. Kleinkronigere, ausländische Züchtungen werden am Rand der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (EAB-Fläche) aus Gründen des Naturschutzes nicht empfohlen.

## Pflanzenliste 6 (Pfg 6)

### Saatgutmischung für Fettwiesen

mit standortheimischem (autochthonem) Saatgut  
(in Anlehnung an trockene Glatthaferwiesen)

Kennarten:

Arrhenaterum elatius	Glatthafer
Campanula patula	Wiesenglockenblume
Crepis biennis	Wiesenpippau
Daucus carota	Wilde Möhre
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel
Knautia arvensis	Witwenblume

## Pflanzenliste 7 (Pfg 7)

### Beispiele für extensive Dachbegrünung

sind hier besonders Sedum-Arten, Sempervivum- Arten und Thymus:

#### Sedum - Arten:

Sedum acre  
Sedum album  
Sedum reflexum  
Sedum sexangulare  
Sedum spurium

#### Wildstauden (vereinzelt)

Campanula glomerata  
Campanula rotundifolia  
Dianthus carthusianorum  
Helianthemum nummularium  
Linum perenne  
Origanum vulgare  
Sanguisorba minor  
Silene vulgaris  
Thymus serpyllum  
Verbascum nigrum  
Verbascum phoeniceum

Knäuelglockenblume  
Rundblättrige Glockenblume  
Karthäuser Nelke  
Sonnenrösel  
Staudenflachs  
Dost  
Kleiner Wiesen-Knopf  
Aufgeblasenes Leimkraut  
Thymian  
Dunkle Königskerze  
Violette Königskerze

#### Sempervivum

großrosettig

### Beispiel für intensive Dachbegrünung:

Strauch- und Bodendeckerrosen, Lavendel, Ziergräser, Kleingehölze wie Bartblumen, Silberstrauch, Fünffingerstrauch, Spierstrauch, Maiblumenstrauch, Ginster u.ä.

