

Stadt

Kornthal - Münchingen

Bebauungsplan

Pflugfelder Weg

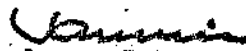
(105)

STADTTEIL MÜNCHINGEN LANDKREIS LUDWIGSBURG

Stadtbauplatz Kornthal - Münchingen

Gefertigt: Kornthal - Münchingen, den 30.3.1984

geändert, den 20.6.1984


Techn. Beigeordneter

Aufstellungsbeschuß (§ 2 (1) BBauG) vom 10.7.1980/10.2.1982
ortsüblich bekanntgemacht am 24.7.1980/4.3.1982

Bürgerbeteiligung (Anhörung, § 2a (2) (3) BBauG)
am 2.2.1983

Entwurfs- u. Auslegungsbeschuß (§ 2a (6) BBauG)
vom 12.4.1984

ortsüblich bekanntgemacht am 19.4.1984

öffentlich ausgelegt vom 26.4.1984 bis 28.5.1984

Geändert gem. § 2a Abs.7 BBauG mit Beschluß vom 5.7.1984

Lageplan mit Text, Schemaschnitt u. Grünordnungs-Richtlinien
vom Gemeinderat als Bebauungsplan aufgestellt durch

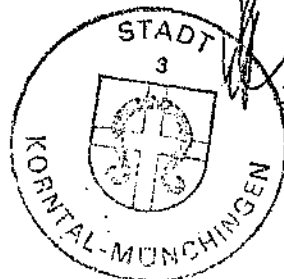
Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG u. § 73 LBO) vom 31.1.1985

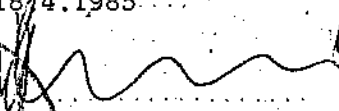
Genehmigt (§ 11 BBauG u. § 73 LBO) vom Landratsamt Ludwigsburg
mit Erlaß vom 2.4.1985 Nr. 201 - 621.41

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG) mit der Bekanntmachung
der Genehmigung am 18.4.1985
und der Bereithaltung des Bebauungsplanes
zur Einsicht ab 18.4.1985

Ausgefertigt und

Beurkundet: Kornthal - Münchingen, den 18.4.1985




Bürgermeister

Textteil

I. Plangrundlagen

BBauG	Bundesbaugesetz i.d.F.d.Bekanntmachung vom 18.8.1976 m. Änd. d. Ges. v. 3.12.1976 u. 6.7.1979
BauNVO 1977	Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung v. 15.9.1977
LBO 1984	Landesbauordnung i.d.F.v. 28.11.1983

II. Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Plan enthaltenen Festsetzungen wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG, BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BBauG, BauNVO)

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO; siehe Einschrieb im Plan

1.1.1. Ausschluß von Arten von Nutzungen (§ 1 Abs.5 i.V.m. § 5-BauNVO)

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 8, 9 u. 10 BauNVO bezeichneten Arten von Nutzungen sind allgemein nicht zulässig. Im Geltungsbereich ist auch in landw. Betrieben eine Schweine-(intensiv-)haltung nicht zulässig.

1.1.2. Garagengeschosse (§ 9 Abs.3 BBauG, § 1 Abs.7 Nr. 1 BauNVO)

a) Teilbereich MD 1+2: In den eingeschossigen Gebäudeteilen im Grenzabstand sind im Erdgeschoß nur Garagen einschl. Nebenräumen zulässig.

b) Teilbereich MD 3: In den eingeschossigen Gebäudeteilen sind im Erdgeschoß nur Garagen einschl. Nebenräumen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21a BauNVO), vgl. Einschrieb im Plan

MD 1	Z	II/I	GRZ 0,35	GFZ 0,75
MD 2	Z	II/I	GRZ 0,35	GFZ 0,75
MD 3	Z	II/I	GRZ 0,35	GFZ 0,75
MD 4	Z	II	GRZ 0,35	GFZ 0,75
MD 5	Z	II	GRZ 0,35	GFZ 0,75
MD 6	Z	II	GRZ 0,35	GFZ 0,8
MD 7	Z	II	GRZ 0,35	GFZ 0,8
MD 8	Z	II	GRZ 0,4	GFZ 0,8

1.3. MD 9 Nutzungsfestsetzung für die der landw.Hofstelle Hofstattstraße 1 zugeordnete Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 1 u. 2 BBauG, BauNVO)

Die bauliche und sonstige Nutzung hat sich nach Art, Maß, Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche und nach der Stellung der Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BBauG einzufügen.

1.4. Zahl der Vollgeschosse (§§ 17 Abs.4 und 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Teilbereichen MD 1-4, 6 und 7 zwingend, in den Teilbereichen MD 5 und 8 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BBauG)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über dem festgesetzten Gelände und der Höhe der anbaubaren Straße liegen.

1.6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.3 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Nutzung werden Höchstgrenzen festgesetzt:

- a) als Traufhöhen
- | | | |
|--------------------------------|----------|--------|
| bei Z I | MD 1 - 3 | 3,00 m |
| bei Z I Ga und
Z I + IU GGa | MD 4 - 7 | 2,50 m |
| bei Z II (außen) | | 6,00 m |

Die Traufhöhen werden zwischen dem festgesetzten Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

b) als Firsthöhe

- | | | |
|-------------|------|---------|
| für Gebäude | max. | 12,00 m |
| für Garagen | max. | 4,00 m |

Die Firsthöhen werden von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First gemessen.

1.7. Anrechnung von Garagenflächen (§ 21a BauNVO)

Garagen in Vollgeschossen bleiben nach § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosßfläche unberücksichtigt. Nichtanrechnungen, Erhöhungen und Ausnahmen nach § 21a Abs.1, 2 und 5 BauNVO werden nicht gewährt.

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

- MD 1 a = abweichende Bauweise:
zweigeschossige Bebauung mit Grenzabstand, nach Norden eingeschoss. Anbau, der Grenzabstand ist zwingend durch eingeschossigen Gebäudeteil (Garage) zu schließen;
ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- MD 2 a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit ostseitiger eingeschossiger Grenzbebauung (Garagen) zwingend; ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- MD 3 o = offene Bauweise, drei Giebel
- MD 4 o = offene Bauweise
- MD 5 o = offene Bauweise
- MD 6 o = offene Bauweise
- MD 7 o = offene Bauweise
- MD 8 a = abweichende Bauweise, einseitig Grenzbau

1.9. Oberbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)

vgl. Einzeichnung im Plan

1.10. Nebenanlagen (§§ 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig; ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis 2,00 m Höhe und bis 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen zugelassen werden.

1.11. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

- 1.12. Von der Bebauung freizuhalten Flächen, private Grünflächen, Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern -Pfb (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 15 und 25 b BBauG)

Die an den Randzonen außerhalb der baulichen Nutzung gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten und nicht der Ermittlung der baulichen Nutzung zuzurechnen. Sie sind als private Grünflächen anzulegen. Der vorhandene Baumbestand ist dauernd zu erhalten und bei Abgang erforderlichenfalls zu ersetzen. Vgl. Grünordnungs-Richtlinien.

- 1.13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -Pfg 1 u. 2 (§ 9 Abs.1 Nr. 25. a BBauG)

Die mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen in max. 10 m Abstand und mit Sträuchern zu bepflanzen sowie gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten. Die mit Pfg 2 gekennzeichneten Einzelstandorte von Bäumen sind im Umkreis von 2,00 m veränderbar; die Anzahl ist verbindlich. Vgl. Grünordnungs-Richtlinien.

- 1.14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)

Die mit gr und fr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

Die mit einem lr W und AW gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen belastet.

- 1.15. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 BBauG)

Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke zulässig; ausgenommen auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen; die Standorte gelten als Richtlinien.

Garagen sind entweder an oder in die Wohngebäude einzubinden oder innerhalb der überbaubaren oder der im Plan dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten.

im Gebietsteil MD 6 sind die Garagen als Tiefgaragen herzustellen.

Für die Baugrundstücke der Gebietsteile MD 1-3 und MD 7 werden zur Stellplatzerfüllung Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit ihren Zufahrten festgesetzt.

- 1.16. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 u. Abs. 2 BBauG)

Verkehrsflächen sind die Straßen, Wege und die öffentlichen Parkplätze mit begleitenden Grünflächen. Sie sind Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BBauG. Von einer im Plan dargestellten Gliederung der Straßen in Fahrbahn, Gehwege und Schrammborde und deren Breite kann mit Ausnahme der Gesamtbreite abgewichen werden.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Höhenangaben im Plan festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,50 m und einer Tiefe von max. 1,00 m erforderlich. Für straßenbautechnisch notwendige Böschungen sind, soweit durch Zeichnung nichts anderes festgesetzt ist, die an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 5 m von der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche als Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen festgesetzt.

1.17. Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs.5 BBauG)

In den Teilbereichen MD 6 und 7 werden die der Bahnlinie und Eisenbahnstraße zugewandten Baugrundstücke als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm, Erschütterungen, Rauch, Ruß) erforderlich sind.

1.18. Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Bei den Flurstücken Nr. 4753 bis 4756 befinden sich Gebäude-
reste eines römischen Gutshofes und knapp östlich des Plan-
gebiets eine Siedlung der späteren Bronzezeit. Vor Bau- und
Erschließungsarbeiten sind archäologische Untersuchungen durch
das Landesdenkmalamt Abt. Bodendenkmalpflege durchzuführen.

Auf die Anzeige-, Auskunft- und Duldungspflicht bei Funden
und Grabungen gemäß §§ 7, 10 und 20 DSchG wird hingewiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 73 LBO 84)

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die einzelnen Gebäudegruppen sind in Gestaltung, Farbe und
Material aufeinander abzustimmen.

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

Die Gebäude in den Teilbereichen MD 1 bis 7 sind mit Sattel-
dächern zu versehen mit einer Neigung

im MD 1 und MD 2 von 30°

im MD 3 mit 3 Giebeln von 30°

im MD 4 bis MD 7 von 35-40°

im MD 8 mit Sattel- oder
Walmdächern mit einer
Neigung von 35-48°

Eingeschossige Garagen, die nicht in die Dächer der Haupt-
gebäude einbezogen sind, und Garagengruppen sind mit Sattel-
dächern mit einer Neigung von 25° zu versehen.

Zur Dachdeckung darf nur blendfreies Material in gedeckten
Farbtönen in rot, braun oder anthrazit verwendet werden.

Doppelhäuser, Hausgruppen und Grenzbauten sind mit einheit-
licher Dachform, -neigung und -deckung auszuführen.

2.3. Dachaufbauten und -ausschnitte (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen 2 m von den Giebel-
seiten entfernt sein und 1 m unterhalb der Firsthöhe enden;
sie dürfen ein Drittel der Gebäudelänge (je Haus) nicht über-
schreiten. Dachaufbauten dürfen nicht höher als 1,30 m sein,
die Dachneigung muß mind. 10° betragen.

Dachflächenfenster sind bis zu 1,5 m² Größe und je Dachfläche
(je Haus) zwei Fenster zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachflächenfenster,
Dachaufbauten oder Dacheinschnitte nur einheitlich und jeweils
gleicher Art und Größe zulässig. Auf eingeschossigen Anbauten
sind nur Dachflächenfenster und keine Dachaufbauten oder
Einschnitte zulässig.

2.4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig; Außenantennen sind
unzulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne
oder Kabelanlage möglich ist.

2.5. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen mit Ausnahme von Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost sind nicht zulässig.

2.6. Werbeanlagen, Automaten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf der Straßenseite der Gebäude und nur bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2.7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht bebaut sind und nicht als Hof-, Lager-, Stellplatz-, Zugangs- und Zufahrtsflächen dienen, sind zu begrünen sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Es sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Vgl. Grünordnungs-Richtlinien.

An den Straßeneinmündungen sind die Sichtfelder von Anpflanzungen und Einfriedigungen über 0,80 m Straßenhöhe freizuhalten.

2.8. Geländeänderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Geländeänderungen sind höchstens ± 50 cm Höhenunterschied zum natürlich verlaufenden Gelände zugelassen und so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.

2.9. Müllbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen Sicht einzugrünen oder durch Holzblenden bis zu 1,50 m Höhe abzuschirmen.

2.10. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind zulässig:

- Hecken unter Beachtung des Baden-Württ. Gesetzes über das Nachbarrecht. Die Hecken dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Drahtzaun bis zu 0,90 m Höhe versehen werden.
- Spanndraht, Drahtzaun oder Holzscherenzaun auf der Grundstücksgrenze mit Hinterpflanzung. Die Zäune dürfen 0,90 m Höhe nicht überschreiten.

Im Eingangsbereich sind Gartentore bis 1,10 m Höhe an Beton- oder Natursteinpfeilern oder an Stahlstützen zulässig. Die Pfeilerbreite zur Straße soll 0,60 m nicht überschreiten. Mit Pfeilern ist zur Straßen- oder Weggrenze ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Sind Wohngebäude an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so dürfen innerhalb der bebaubaren Fläche Sichtschutzwände bis zu 1,50 m Höhe als Mauer oder Holzpalisaden errichtet werden. Die Sichtschutzwände an einer zusammenhängenden Gebäudegruppe müssen einheitlich gestaltet sein.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 156 Abs. 1 Nr. 3a BBauG, § 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig handelt,

1. wer der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden,

2. wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

4. Änderung und Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen wie Baulinien, Straßengrenzen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Grünordnungs-Richtlinien

zu den Pflanzbindungen und Pflanzgeboten (Zeichen und Text Ziffern 1.12 und 1.13) des Bebauungsplans "Pflugfelder Weg" (105) Stadtteil Münchingen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BBauG und § 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Zur Erhaltung eines Grüngürtels sind

1. auf den im Bebauungsplan mit Pfb gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG) die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei natürlichem Abgang (Absterben) zu ersetzen,
2. die im Bebauungsplan mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG), auch ergänzend bei vorhandenem Baumbestand, im Abstand von max. 10 m mit Laubbäumen und in den Zwischenabständen mit Sträuchern, in Reihen oder Gruppen, zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
3. An den im Bebauungsplan mit Pfg 2 gekennzeichneten Standorten sind hochkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte sind im Umkreis von 200 m veränderbar; die Anzahl ist verbindlich.
4. Die Pflanzflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit Rasen oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Hof-, Lager-, Stellplatz-, Zugangs- und Zufahrtsflächen genutzt werden.
5. Als Bäume und Sträucher sind heimische Obst- und Laubgehölze und Gewächse zu verwenden wie z.B.
 - a) Apfel, Birne, Kirsche, Quitte, Zwetschge,
 - b) Linde, Berg- und Spitzahorn, Eberesche, Walnuß,
 - c) Beerensträucher, Haselnuß, Hainbuche, Holunder, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrose.
6. Bei der Bebauung ist ein Pflanzplan vorzulegen, in dem die Bepflanzung im einzelnen dargestellt und festgelegt wird.

Korntal-Münchingen, den 30.3.1984



Sommer
Techn.Beigeordneter

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan
"Pflugfelder Weg" (105) Stadtteil Münchingen

Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet zwischen Pflugfelder, Hofstatt- und Stiegelstraße ist im inneren Bereich noch unbebaut und als Baumwiesen und Gärten genutzt. Um diese Grünzone zu erhalten, sieht der Landschaftsplan, der vom Nachbarschaftsverband aufgestellt wurde, eine Einbindung von Baukörpern in eine Durchgrünung vor.

Schon 1968 und wieder 1973/1974 war eine Bebauung und Umlegung dieses Bereichs angestrebt worden. Dabei ist seine Erschließung in der Rahmenplanung als Bindeglied zwischen dem Baugebiet Seiten und dem Innerortsgebiet gesehen und der Verkehrsführung schon damals eine besondere Bedeutung beigemessen worden. In dem Bereich bestehen Straßen- und Baulinien aus den Jahren 1903 und 1904, die den heutigen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist es erforderlich, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei ergab sich die Notwendigkeit, die Grundstücke nördlich der Pflugfelder Weg und östlich der Stiegelstraße in das Plangebiet einzubeziehen. Die Planung berücksichtigt die gewünschte Durchgrünung durch Anordnung von Grünflächen mit Pflanzgebot und eine lockere Bebauung. Die Nutzungsart ist als Dorf-
mischgebiet vorgesehen, das die in diesem und im angrenzenden Bereich noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt und daneben die Wohnnutzung zuläßt. Im Geltungsbereich werden Schweineintensivhaltungen sowie Tankstellen, Gartenbau-
betriebe, und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen; diese Anlagen sind bedarfsmäßig nicht zu berücksichtigen.

Verkehrsererschließung

Die Erschließung ist bewußt von der Stiegelstraße her gewählt, weil die Einmündungen der Pflugfelder Weg in die Markgröninger Straße und der Hofstattstraße in die Stuttgarter Straße unübersichtlich sind. Mit diesem Bebauungsplan kann und soll keine Verkehrslösung für diese neuralgischen Verkehrspunkte gefunden werden. Es wird lediglich als verkehrsregelnde Maßnahme die Beschränkung auf den einbiegenden Verkehr von der Markgröninger und Stuttgarter Straße in die Pflugfelder und Hofstattstraße sowie auf den rechtsabbiegenden Auswärtsverkehr angestrebt.

Für den Teilbereich südlich der Pflugfelder Weg wäre von dort eine Erschließung wegen des höheren Geländeneiveaus zum Straßenniveau schwierig, weshalb von der Stiegelstraße her eine neue Wohnstraße mit Wendemöglichkeit geplant wird. Ein Müllfahrzeug kann bis zur mittleren Wendeplatte vorfahren und hier wenden; von den westlichen Baugrundstücken können die Müllbehälter (mit 200 Ltr.) ohne weiteres bis zur Wendeplatte gebracht werden.

Die Anbindung an das Netz der öffentlichen Nahverkehrsmittel (ÖPNV) ist über die Bahn- und Buslinie der Württ.Nebenbahnen GmbH/WEG gegeben.

Bauliche Nutzung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Nutzung entspricht hier eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach, jedoch nicht als Steildach wie im Ortskern, sondern mit einer Dachneigung von 30 bis 40°, im Maß und in der Bauweise dem Ortscharakter, dem zu verplanenden Bereich und der umgebenden Bebauung.

Zwischen Hofstattstraße und Pflugfelder Weg wird zweigeschossige Bebauung mit angereichten eingeschossigen Gebäudeteilen teils als Grenzbauten für Garagen mit 30° - Satteldach in zwei Bauzeilen nördlich giebelständig und südlich traufständig vorgesehen; eine Dachgeschoßnutzung im Rahmen des Nutzungsmaßes ist gegeben. Nördlich der Pflugfelder Weg wird zweigeschossige Einzelhausbauweise, am Eckgrundstück an der Entenwiesenstraße und östlich der Stiegelstraße eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen mit ausbaubarem Dachgeschoß bei einer Dachneigung von 35 - 40° festgelegt. Mit der Berücksichtigung dieser Bauweisen kann einem breiten Wohnungsbedürfnis entsprochen werden. Bei der Bebauung an der Eisenbahnstraße sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen der Bahn zu treffen.

Die Baugruppen westlich und östlich der Stiegelstraße erhalten zur Erfüllung von Stellplatzbedarf und -verpflichtung Gemeinschaftsgaragenanlagen. Die Garagen, sofern sie nicht in die Gebäude und deren Dächer eingebunden sind, und Garagenanlagen sind zur besseren Anpassung an das Ortsbild ebenfalls mit Satteldächern zu versehen. Für den ruhenden Verkehr sind an vier Stellen öffentliche Parkplätze eingeplant. Ein Kinderspielplatz ist an der Eisenbahnstraße vorhanden.

Grünordnung

Der Zielsetzung einer Einbindung der Bebauung in eine stärkere Durchgrünung entsprechend werden zum einen Randzonen als Flächen ausgewiesen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG). Diese und zum anderen die daran angrenzenden Flächen der Baugrundstücke werden als private Grünfläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und zur gärtnerischen Nutzung festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BBauG). Eine Bepflanzung wird ebenfalls für die unbebauten und nicht anders genutzten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind nicht der Ermittlung der baulichen Nutzung zugrunde zu legen. Sie sind dementsprechend auch nicht zu Erschließungsbeiträgen und zu Abgaben für die Ver- und Entsorgung heranzuziehen.

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bei den Flurstücken Nr. 4753 bis 4756 römische Gebäudereste, die zu einem Gutshof gehören dürften. Knapp östlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Siedlung der späteren Bronzezeit. Vor einer Bebauung und Erschließung sind durch das Landesdenkmalamt Abt. Bodendenkmalpflege archäologische Untersuchungen durchzuführen. Hier ist außerdem auf die Anzeige-, Auskunfts- und Duldungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans, Kosten und Finanzierung-----

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist im Kanalisationsplan enthalten und gewährleistet; das Abwasser wird dem Gruppenklärwerk Talhausen zugeleitet.

Als Erschließungskosten sind überschlägig ermittelt:

für Wasserleitungen	DM 165.000,--
für Kanalleitungen	DM 130.000,--
für Straßenbau	DM 320.000,--
für Straßenbeleuchtung	DM 40.000,--
zusammen	<u>DM 655.000,--</u>

Diese Kosten sind in der mehrjährigen Finanzplanung für die Jahre 1983 bis 1985 enthalten.

Korntal-Münchingen, den 30.3.1984



Sommer
Techn.Beigeordneter