

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT KORNTAL - MÜNCHINGEN

# BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG PFLUGFELDER WEG

Ausfertigung des vom Liegenschaftskataster gefertigter:



Vermessungsamt  
Stadtkorntal - Münchingen  
Dipl.-Ing. P. P. P.  
Schloßhof 17, D-7056 1037  
7042 Aidlingen-Deufringen

06.12.1989

Bebauungsplan gefertigt:

Stadtamt Korntal-Münchingen

Plaetsche, Tech. Beigeordneter

Bebauungsplan: Bebauungsplan Pflugfelder Weg  
vom 2.4.1985

Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

vom 08.06.1989, veröffentlicht am 29.06.1989.

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

ist erfolgt am 21.11.1989.

Öffentliche Entwurfsauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 52, vom 28.12.1989  
Auslegung vom 05.01.1990 bis 05.02.1990.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan ist am 08.03.1990 vom  
Gemeinderat als Satzung beschlossen worden

Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)

Rechtmäßigkeit bestätigt durch Erlaß des Landratsamtes  
Ludwigsburg vom 19.04.1990 Nr. 201-621.41

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 10. Mai 1990

Ausgefertigt am 10. Mai 1990

Bürgermeister i.V. Plaetsche



# TEXTTEIL

## 1. Plangrundlagen

- BauGB Baugesetzbuch i.d.F. vom 8.12.1986
- BauNVO '1977 Baunutzungsverordnung  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977
- LBO 1984 Landesbauordnung i.d.F. vom 28.11.1983

## II. Textliche Festsetzungen

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

### 1. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB, BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 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.

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

a) Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO) max. 0,35

b) Geschößflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO) max. 0,8

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

Zwingend 2 Vollgeschosse

#### 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

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

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

Für die Höhe der baulichen Nutzung werden Höchstgrenzen festgesetzt:

a) als Traufhöhen

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.

1.6 Anrechnung von Garagenflächen (§ 21a BauNVO)

Garagen in Vollgeschossen bleiben nach § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

Nichtanrechnungen, Erhöhungen und Ausnahmen nach § 21a Abs. 1, 2 u. 5 BauNVO werden nicht gewährt.

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

o = offene Bauweise

1.8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

vgl. Einzeichnung im Plan

1.9 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 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen zugelassen werden.

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

Wie im zeichnerischen Teil dargestellt.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pf gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen in max. 10 m Abstand und mit Sträuchern zu bepflanzen sowie gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten.

1.12 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke zulässig; die Standorte gelten als Richtlinien.

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

1.13 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11, 26 u. Abs.2 BauGB)

Verkehrsflächen sind die Straßen, Wege und die öffentlichen Parkplätze mit begleitenden Grünflächen. Sie sind Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 BauGB. 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 Bebauungsplan "Pflugfelder Weg", rechtsverbindlich seit 18.4.1985, 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.

1.14 Bodendenkmale (§ 9 Abs.6 BauGB)

Auf die Anzeige-, Auskunfts- und Duldungspflicht bei Funden und Grabungen gem. §§ 7, 10 u. 20 DSchG wird hingewiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 73 LBO)

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 sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35 - 40° zu versehen.

Eingeschossige Garagen, die nicht in die Dächer der Hauptgebäude einbezogen sind, und Garagengruppen sind mit Satteldächern 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 einheitlicher Dachform, -neigung und -deckung auszuführen.

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen 2 m von den Giebelseiten entfernt sein und 1 m unterhalb der Firsthöhe enden; sie dürfen ein Drittel der Gebäudelänge (je Haus) nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen nicht höher als 1,30 m sein, die Dachneigung muß mind. 10° betragen.

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 Dt. Bundespost sind nicht zulässig.

2.6 Werbeanlagen, Automaten (§ 73 Abs.1 Nr.2 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Es sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

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:



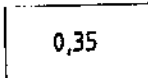

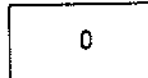
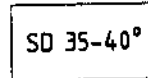

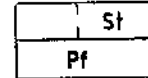
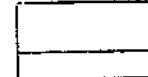
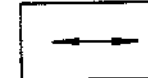
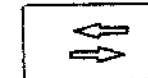
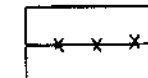

- Hecken unter Beachtung des Baden-Württ.Gesetzes über das Nachbarrecht. Die Hecken dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Drahtzaun bis zu 0,90 m Höhe versehen werden.
- Spanndraht, Drahtzaun oder Holzscherenzaun auf der Grundstücksgrenze mit Hinterpflanzung. Die Zäune dürfen 0,90 m Höhe nicht 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 (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtl.Festsetzungen nach § 73 LBO zuwider handelt.

# ZEICHENERKLÄRUNG

	<u>Art der baulichen Nutzung</u> Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1) 1 BauGB) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
	<u>Bauweise</u> (§ 22 BauNVO) offen
	<u>Dachform</u> (§73 (1) LBO) Satteldach 35 - 40°
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 BauGB) Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) nicht überbaubare Fläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
	St — Stellplatz Pf — Fläche für Anpflanzungen (§ 9 (1) 25.A BauGB)
	<u>Verkehrsflächen</u> (§ 9 (1) 11 BauGB) Gehweg
	<u>Sonstige Darstellungen und Festsetzungen</u> Firstrichtung
	Einfahrt/Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen hier: Firstrichtung
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan

### " 1. Änderung Pflugfelder Weg "

#### 1. Allgemeines

Für den Bereich, der geändert werden soll, gilt seither der am 2.4.1985 genehmigte Bebauungsplan "Pflugfelder Weg".

Der zu ändernde Teil umfaßt insgesamt 3 Grundstücke mit einer Fläche von ca. 0,31 ha. Der Bereich liegt nördlich der Hofstattstraße und östlich der Stiegelstraße. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf.

#### 2. Erfordernis der Änderung

Im Bebauungsplan "Pflugfelder Weg" war für den zu ändernden Bereich ein Dorfgebiet (MD) vorgesehen, wobei in der südwestlichen Ecke die zentrale Parkierung mit Garagen und Stellplätzen festgesetzt war.

Ein Grundstückseigentümer hat sich geweigert, an der Umlegung teilzunehmen, weil ihm Grundstücke hinter der zentralen Parkierungsfläche zugeteilt werden sollten.

In der Zwischenzeit hat sich auch die Einstellung der Gemeinde zu der vorgesehenen Parkierung geändert, es wird nunmehr der Zuordnung der notwendigen KFZ-Stellflächen auf den einzelnen Baugrundstücken der Vorzug gegeben.

#### 3. Die Änderungen im Einzelnen

- Anstelle einer zentralen Anordnung der KFZ-Stellflächen und Garagen, sollen die notwendigen Stellflächen auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden.
- Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken soll nicht mehr in sehr enger Weise durch "Baufenster", sondern durch eine über alle Grundstücke verlaufende Baugrenze gefaßt werden. Damit soll künftigen Bauherren - neben den weitergehenden Festsetzungen - die Möglichkeit zu einer größeren Flexibilität für die Planung seiner künftigen Bauvorhaben gegeben werden.

#### 4. Städtebauliche Situation

Gegenüber des bisher geltenden Bebauungsplanes haben sich in städtebaulicher Hinsicht keine wesentlichen Änderungen ergeben, zumal Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Geschößzahl sich nicht ändern werden.

#### 5. Baurecht

Die wesentlichen Festsetzungen, die bereits im bisher geltenden Bebauungsplan "Pflugfelder Weg" galten, sind fast ausnahmslos - abgesehen von den Festsetzungen über die Parkierung - übernommen worden. Dies wurde auch mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung entlang der Eisenbahnstraße so vorgenommen, damit die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke weiterhin eine etwa gleichbleibende Bebauung erwarten können.

#### 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind noch durchzuführen; dem Entwurf hierzu haben die beteiligten Grundstückseigentümer bereits zugestimmt.

#### 7. Erschließung

Die notwendigen Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Fernmeldeeinrichtungen) sind möglich.

#### 8. Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung sind im Haushaltsplan 1990 eingestellt.

Kornthal-Münchingen, den 6. Dezember 1989

  
Plaetschke  
Techn. Beigeordneter