

Stadt Korntal-Münchingen

Gemarkung Münchingen

Bebauungsplanänderung
"Pflugfelder Weg, südwestlicher Bereich"

Bebauungsplan gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen

Maßstab: 1 : 500

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 28.04.1993
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der geänderten Fassung vom 17.12.1990
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

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 bedeuten:

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 7, 8 und 9 genannten Nutzungsarten sind allgemein nicht zulässig. Im Geltungsbereich ist auch in landwirtschaftlichen Betrieben eine Schweine-(intensiv-)haltung nicht zulässig.

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 Anlagen

Gemäß § 16 (3,4) BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen festgesetzt.

Als Firsthöhe für 2-geschossige Gebäude wird maximal 12,0 m festgesetzt.

Als Traufhöhe für 2-geschossige Gebäude wird maximal 6,0 m festgesetzt.

(Maßgebend für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut und Außenkante Außenwand).

Die Firsthöhen werden von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First gemessen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeuten:

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung.

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

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

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 Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Ebenerdige PKW-Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc. herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen ein mindestens 50 % ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.

1.6 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Pflanzgebot 1

Die im Bebauungsplan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind im Abstand von max. 10 m mit Laubbäumen und in den Zwischenabständen mit Sträuchern, in Reihen oder Gruppen, zu bepflanzen und dauernd zu erhalten - auch ergänzend bei vorhandenem Baum- und Strauchbestand.- Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 06.04.1964, bleiben unberührt.

Als Bäume und Sträucher sind heimische Obst- und Laubgehölze 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.

1.6.2 Pflanzgebot 2

Entlang der Pflugfelderstraße, an den im Bebauungsplan mit pfg 2 gekennzeichneten Standorten, sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte sind im Umkreis von 2,00 m veränderbar; die Anzahl ist verbindlich.

Als Unterpflanzung: Wildwiese oder Stauden.

1.6.3 Pflanzgebot 3

Für die im Bebauungsplan mit pfg 3 gekennzeichneten Flächen, oberhalb einer möglichen Unterbauung, ist für die festgesetzte Bepflanzung eine ausreichend starke Substratschicht erforderlich (i.d.R. 0,80 m).

Als Bepflanzung ist folgender Bewuchs zu verwenden:

Felsenbirne, Ölweide, Ginster, Lavendel.

Als Unterpflanzung: Wildwiese oder Rasen.

- 1.6.4 Sämtliche unbebaute Flächen, die nicht als Hof-, Lager-, Stellplatz-, Zugangs- und Zufahrtsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen oder mit Rasen oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 1.6.5 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan vorzulegen, in dem die Bepflanzung im einzelnen dargestellt und festgelegt wird. Bei der Bezeichnung der Pflanzen sind botanische Namen zu verwenden.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; ausgenommen sind Müllboxen. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

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

2.1.1 Für die Gebäude wird Satteldach festgesetzt.

2.1.2 Für die Dachneigung gilt der entsprechende Planeinschrieb in der Nutzungsschablone: 30°

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten und dacheinschnitte müssen 2 m von den Giebelseiten entfernt sein und 1 m unterhalb der Firsthöhe enden; sie dürfen ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen nicht höher als 1,30 sein.

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.

2.1.4 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.

2.1.5 Solaranlagen sind so zu errichten, daß sie nicht verunstaltend wirken und sich in die Dachfläche integrieren.

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude sind auffällige grelle Farben zu vermeiden. Die Außenflächen von Doppel- und Reihenhäusern müssen in Material und Farbe einheitlich sein.

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

Als Einfriedigungen sind zulässig:

- Hecken. Diese 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.

2.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im genannten Plangebiet unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 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 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen oder zu erhalten. -Soweit es sich um Flächen ohne Pflanzgebot handelt, sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

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

Geländeänderungen sind höchstens plus/minus 0,50 m Höhenunterschied zum natürlich verlaufenden Gelände zugelassen und so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Ausgenommen davon ist der Einfahrtbereich zu Untergeschossen.

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. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269) zu verfahren.
- 3.3. Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens", siehe Beiblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim, vom 27.10.1992.

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

5. HINWEISE

5.1 Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

5.1.1 Für eine evtl. notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.1.2 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann. (siehe: Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.1988 AZ: 54-8951.13/5)

2 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).

5.3 Zwecks Einsparung von Trinkwasser sollte anfallendes Dachflächenwasser weitestgehend in Zisternen gesammelt und/oder zur Anreicherung des Grundwassers auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden; z.B. durch Anlegung von Teichen oder Mulden.

5.4 Energieeinsparung

Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sollten die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der in Bälde zu erwartenden Neufassung der Wärmeschutzverordnung eingehalten werden.

6. BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus Zeichnung, Textteil, Zeichenerklärung und Begründung.

Kornal-Münchingen

Stadtteil-Münchingen

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
"Pflugfelder Weg"
südwestlicher Bereich

Begründung zur Bebauungsplanänderung "Pflugfelder Weg, südwestlicher Bereich" im Stadtteil Münchingen

Inhalt

1. Allgemeines
2. Erfordernis der Änderung, Ziel und Zweck der Planung
3. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt
 - 3.1 Regionalplan + Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Berücksichtigung der städtischen Planungen
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
 - 4.2 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
5. Vorhandener Baubestand und Nutzung im Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
6. Planungsinhalte
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Geschossigkeit
 - 6.5 Bauweise und weitere Festsetzungen
 - 6.6 Grün- und Freiflächenplanung
 - 6.7 Äußere Gestaltung der Gebäude
 - 6.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
7. Kosten und Folgekosten
8. Bodenordnende Maßnahmen

1. Allgemeines

In dem Bereich, der geändert werden soll, gilt seither der am 02.04.1985 genehmigte Bebauungsplan "Pflugfelder Weg".

Der zu ändernde Teil umfaßt einen Bereich mit einer Fläche von ca. 0,11 ha. Er bildet den südwestlichen Abschluß des geltenden Bebauungsplans "Pflugfelder Weg" südlich der Pflugfelder Straße.

Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplans "Pflugfelder Weg" stellt den Übergang zwischen dem Innerortsgebiet und dem neuen Wohngebiet östlich davon her.

2. Erfordernis der Änderung, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Erfordernis der Änderung

Für den zu ändernden Bereich besteht ein Planungsbedürfnis, da die vorhandenen Festsetzungen nicht für einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch ausreichen. Dies bedeutet gleichzeitig, daß die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans als nichtig betrachtet werden müßten.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es nun, für diesen Bereich die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch zu treffen und darüber hinaus, soweit dies möglich ist, die Grundzüge des Bebauungsplans "Pflugfelder Weg" auch in diesen Bereich hinein fortzuführen. Dies soll unter weitgehender Beibehaltung der Festsetzungen der übrigen Teile des Bebauungsplans Pflugfelder Weg sowie der teilweise vorhandenen Bebauung auf dem maßgeblichen Grundstück erfolgen.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplangebiet "Pflugfelder Weg" ist in der Aufsiedlung begriffen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die ehemals vorhandene Grünzone im Inneren des Bereichs weitgehend zu erhalten und im möglichen Maß neu zu schaffen, indem die Baukörper in eine Durchgrünung eingebunden werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz werden zur Wahrung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzen von 2 Obstbäumen in der Grünfläche am Pflugfelder Weg (als Ersatz für diejenigen Bäume, die der Bebauung nach aller Voraussicht weichen müssen);

- Intensivbegrünung über unterirdischen Bauwerken

Während heute gut 90 % des Bebauungsplanbereiches gärtnerisch angelegt sind, setzt der Bebauungsplan-Entwurf auf gut 40 % der Flächen Pflanzgebote fest. Dieses ist das Ergebnis der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Baugesetzbuch.

Die Nutzungsart wird entsprechend dem geltenden Bebauungsplan als "Dorfgebiet" belassen; die im angrenzenden Bereich noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden damit berücksichtigt, Wohnnutzung ist zugelassen. (s.a. Ziffer 6.2).

Während zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung "Pflugfelder Weg" die Planungsabsicht bestand, eine Erweiterungsfläche für die landwirtschaftliche Hofstelle Hofstatstr. 1 darzustellen, so hat sich diese Absicht nunmehr dahingehend geändert, daß ein Wohn- und Geschäftshaus erstellt werden soll.

Obwohl von der Änderung (praktisch) nur ein Grundstück betroffen ist, ist es erforderlich, für den zu ändernden Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

3. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt

3.1 Regional- und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Neckar vom 04.03.1991 erhebt die Forderung, daß in Verdichtungsräumen nur in sehr dringenden Fällen Flächen für die Besiedlung und für Infrastruktur in Anspruch genommen werden sollen; vorrangiges Ziel sollen vielmehr die qualitative Verbesserung der vorhandenen Substanz sein.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung stellt sozusagen eine "Baulücke" dar, deren Überbauung auch geeignet ist, dringenden Wohnbedarf zu befriedigen.

Das Bebauungsplangebiet liegt zentrumsnah zum Ortskern Münchingen; es besteht also eine günstige Zuordnung zu Arbeitsstätten, zu Einzelhandel und Dienstleistungen und zur öffentlichen Infrastruktur. Das Plangebiet liegt in etwa 300 m Entfernung zum WEG-Haltepunkt Münchingen Bahnhof. Es ist geplant, die Strohgäubahnverbindung ab 1996 tagsüber auf einen 20-minütigen Takt zu verdichten.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands, rechtswirksam am 18.04.1984, stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine vorhandene Mischgebietsfläche dar. Die Bebauungsplanänderung wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der räumliche Geltungsbereich bleibt innerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplans.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht wurde am 30.11.1981 von der Versammlungsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart beschlossen.

Der Landschaftsplan enthält im Kapitel "Grünordnungspläne" die Aufforderung, für den Bereich "Pflugfelder Weg" ein sogenanntes Gestaltungskonzept zu erarbeiten (Seite 198 Landschaftsplan). Der Lageplan zur Bebauungsplanänderung "Pflugfelder Weg, südwestlicher Bereich" setzt aus diesem Grunde sowohl Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als auch Pflanzgebote für Bäume südlich der Pflugfelder Straße fest.

Die Grünordnung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer sinnvollen Verknüpfung der neu geplanten Grünzonen mit den Grünbereichen im östlich angrenzenden Bebauungsplanbereich.

3.3 Berücksichtigung der städtischen Planungen

Andere städtische Planungen brauchen nicht berücksichtigt werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt seither der am 02.04.1985 genehmigte Bebauungsplan "Pflugfelder Weg".

4.2 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

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

5. Vorhandener Baubestand und Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen sowohl Teile der baulichen Anlagen des westlich angrenzenden SB-Marktes mit den darüberliegenden Wohnungen als auch dem SB-Markt zugeordnete offene Stellplätze. (Die hergestellten, aber baurechtlich nicht genehmigten Stellplätze in Senkrechtnordnung entlang der Pflugfelder Straße genügen nicht den Anforderungen bezüglich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, weil die Fahrbahn des Pflugfelder Weges nur insgesamt 5,0 m beträgt.)

Der Bereich der Bebauungsplanänderung besteht überwiegend aus einer Baumwiese, die auf der etwa 2,30 m hohen Böschung entlang der Pflugfelder Straße liegt und sich auch auf die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke erstreckt. Die Baumwiese wird gärtnerisch genutzt.

Die Baumbestandskartierung und -bewertung von November 1994 hat ergeben, daß sich insgesamt 4 erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplanbereich befinden, darunter ein Walnuß- und ein Süßkirschbaum mit Kronendurchmessern von jeweils 8 bzw. 12 m.

6. Planungsinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption im Bereich der Bebauungsplanänderung soll diejenige des Bebauungsplans "Pflugfelder Weg" aufgreifen, wobei die einzelnen Baukörper in eine Durchgrünung einzubetten sind. Wo immer möglich, werden deshalb Pflanzgebote festgesetzt, die gleichzeitig eine Verknüpfung mit den Grünzonen des östlich angrenzenden Bebauungsplanbereichs "Pflugfelder Weg" herstellen.

Die städtebauliche Konzeption der Bebauungsplanänderung ermöglicht es, der Nachbarschaft des westlich angrenzenden Gebäudes Rechnung zu tragen:

- durch Festsetzung "abweichender Bauweise" ist eine Bebauung als einzelstehendes Gebäude möglich.
- durch Festsetzung von Höchstgrenzen für die Höhe der baulichen Anlagen (s. Ziffer 1.2.1 des Textteils) wird erreicht, daß die Bebauung mit ihrer First- und Traufhöhe diejenige des westlich angrenzenden Gebäudes nicht überschreitet.
- Die Größe einer anzulegenden Tiefgarage soll auch den noch nicht befriedigten Stellplatzbedarf des westlich angrenzenden Gebäudes mit SB-Markt berücksichtigen.

Anders als im östlich angrenzenden Bebauungsplanbereich wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die getrennte Ausweisung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen aus folgenden städtebaulichen Gründen verzichtet:

- Das Pflanzgebot entlang der Pflugfelder Straße sollte weitestmöglich fortgesetzt werden; denn durch die notwendige Freihaltung der Ein- und Ausfahrten zu möglichen Tiefgaragen ist das Pflanzgebot südlich der Pflugfelder Straße sowieso nur auf etwa der Hälfte der Straßenfront möglich;

Selbstverständlich sind innerhalb der überbaubaren Fläche Stellplätze und Garagen überall möglich (siehe Ziffer 1.5.1 des Textteils).

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart ist als Dorfgebiet vorgesehen, das die in diesem und im angrenzenden Bereich noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt und daneben Mischnutzung zuläßt.

War im geltenden Plan der Bebauungsplanbereich in seiner Nutzungsart der landwirtschaftlichen Hofstelle Hofstattstr. 1 zugeordnet, so soll durch diese Planänderung die Nutzungsfestsetzung unabhängig von der landwirtschaftlichen Hofstelle Hofstattstr. 1 erfolgen. Das zwischenzeitig dort geplante Wohn- und Geschäftshaus entspricht in der Nutzungsart der Planungsabsicht der Gemeinde. Entsprechend den seitherigen Festsetzungen sollen dabei Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Gartenbetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) ausgeschlossen werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,35, GFZ = 0,7.

Grundflächen- und Geschosflächenzahl entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes.

Zu berücksichtigen ist hierbei, daß sich bezüglich der Grundflächenzahl Veränderungen ergeben müssen, um diese Zahl an die veränderte Rechtslage, die durch die BauNVO geschaffen wurde, anzugleichen. Hiernach sind Garagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl anzurechnen, was bei der seitherigen Regelung der Baunutzungsverordnung nicht der Fall war.

Aus Gründen der Gleichbehandlung mit den anderen Grundstücken im Bebauungsplan "Pflugfelder Weg" wird festgesetzt, daß für die Höhe der baulichen Anlagen die im Mittel gemessene vorhandene Geländehöhe maßgebend sein soll; bei maximal 2 Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von max. 12,0 m und eine Traufhöhe von max. 8,0 m zulässig.

Damit bleibt die städtebauliche Zuordnung zum vorhandenen Gebäudekomplex gewahrt, dies entspricht auch am ehesten der bereits vorhandenen Bebauung im östlich angrenzenden Bebauungsplan "Pflugfelder Weg".

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Geschossigkeit

Überbaubare Grundstücksfläche:

Diese Fläche soll durch Baugrenzen vorgegeben werden. Sie soll so bemessen werden, daß zum einen der bestehende Gebäudeteil des westlich angrenzenden Gebäudes gesichert wird, sodaß eine angemessene Abstandsfläche zu den Gebäuden im östlichen Baugebietsteil entsteht.

Geschossigkeit

Es soll wie im übrigen Gebietsteil zweigeschossige Bauweise vorgesehen werden.

6.5 Bauweise und weitere Festsetzungen

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen, da nur hiermit auf die vorhandene Substanz Rücksicht genommen werden kann, nachdem das Grundstück schon auf dem westlichen Grundstücksteil überbaut ist.

Weitere Festsetzungen

Im übrigen sollen soweit als möglich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Pflugfelder Weg" übernommen werden. Wichtig erscheint hierbei insbesondere, daß den Grundzügen des Bebauungsplans Rechnung getragen wird, so daß eine Einbindung der Baukörper in eine Durchgrünung vorgesehen wird und daß die entsprechenden Grünzüge aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan in den zu ändernden Bereich hereingeführt werden.

6.6 Grün- und Freiflächenplanung

Die Grün- und Freiflächenplanung lehnt sich eng an die Grünordnungsrichtlinien des östlich angrenzenden Bebauungsplans "Pflugfelder Weg" an.

Der Zielsetzung einer Einbindung der Bebauung in eine starke Durchgrünung entsprechend werden die Randzonen außerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen ausgewiesen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Baugesetzbuch). Diese werden als private Grünfläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und zur gärtnerischen Nutzung festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB). Eine Bepflanzung wird ebenfalls oberhalb der Tiefgarage im südlichen Bebauungsplanbereich vorgeschrieben (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO): Um die heute vorhandene Baumwiese in ihrem Charakter trotz Unterbauung auch für die Zukunft zu ermöglichen, sollte eine Substratschicht-Dicke von mindestens 80 cm oberhalb der Tiefgarage aufgebracht werden, so daß Wiese, Büsche und kleine Bäume auch nach Überbauung gedeihen können.

Angesichts der geringen Größe des Planungsgebiets und angesichts der relativen Abgeschlossenheit der Landschaft lassen sich die Ziele und Aufgaben des Naturschutzgesetzes nur bedingt umsetzen.

Nachdem eine Vermeidung des Eingriffs in den Landschafts- und Naturhaushalt nicht möglich ist, zielen die bebauungsplanmäßigen Festsetzungen der Grünordnung auf eine Minderung der negativen ökologischen Folgen ab.

Das Pflanzgebot 2 (pfg 2) enthält als Vorbedingung die Beseitigung von vorhandenen Stellplätzen.

An den im Bebauungsplan mit pfg 1 gekennzeichneten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte sind im Umkreis von 2,0 m veränderbar; die Anzahl ist verbindlich.

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.

Als Bäume und Sträucher sind heimische Obst- und Laubgehölze und Gewächse zu verwenden wie z.B.

- a) Apfel, Birne, Kirsche, Quene, Zwetschge,
- b) Linde, Berg- und Spitzahorn, Eberesche, Walnuß,
- c) Beerensträucher, Haselnuß, Hainbuche, Holunder, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrose.

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan vorzulegen, in dem die Bepflanzung im einzelnen dargestellt wird.

6.7 Äußere Gestaltung der Gebäude

Im Bebauungsplan sind Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude aufgenommen. Mit dieser Vorschrift soll die Einbeziehung der Gebäude in die Landschaft und in die nähere Umgebung sichergestellt werden.

6.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Nachrichtlich übernommen wurden Aussagen zu Müllbehälterstandorten (§ 10 Abs. 3 der Abfallsatzung des Landkreises) sowie Aussagen zum Grundwasser bei Bauarbeiten (§ 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg) sowie die sogenannten "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim.

7. Kosten und Folgekosten

Bei der Erschließung des Plangebiets ist mit keinen Kosten zu rechnen.

Aufgrund der Größe des Baugebiets und der bereits in ausreichendem Maße vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind keine größeren Folgelasten zu erwarten.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Kornthal-Münchingen, den 15. 05. 1995

Brüggemann

Bebauungsplanänderung

Pflugfelder Weg, südwestlicher Bereich

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 10.01.1995 / *19.5.1995*

Brüggemann

TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.11.1992
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	26.11.1992
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	24.11.1994
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	30.11.1994
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	28.11.1994
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	9.3.1995
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	16.3.1995
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	3.4.1995
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 31.3.1995	bis 2.5.1995
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	29.6.1995
Anzeige (§ 11 BauGB) - entfällt -	<i>Erlaß vom</i>	<i>18.7.1995</i>
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	22.7.1995

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den *29.7.1995*

Plaetschke
Plaetschke, Techn. Beigeordneter

