

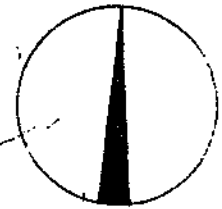
KORNTAL MÜNCHINGEN

BEBAUUNGSPLAN

(202)

MÜNCH.-CHRISTOFSTRASSE

M 1:500



Als Entwurf:

gemäß § 2 (1) BPlauf vom Gemeinderat aufgestellt und durch
Beschluss vom 4.6.1981. und gemäß § 2 a (6) laut Bekannt-
machung am 11.6.1981. vom 19. Juni 1981..... bis
26. Juli 1981..... öffentlich ausgelegt.

~~Als Planung:~~

~~gemäß § 12 BPlauf durch Beschluss des Gemeinderats vom~~
.....

Als Sitzung:

gemäß § 10 vom Gemeinderat beschlossen am 24.9.1981...

Genehmigt:

gemäß § 11 BPlauf durch Erlaß des Landratsamtes Ludwigsbur-
vom 19.3.1982. Az. 21-612.21
mit

In Kraft ge-
treten

gemäß § 12 BPlauf mit Bekanntmachung ^{der} Genehmigung
und Bereithaltung zur Einsichtnahme ab 1.4.1982;
bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Korntal-
Münchingen Nr. 13 vom 1.4.1982

(rechtsver-
bindlich)

Zurückkunde: 1.4.1982

(Bürgermeister)

erfertigt: 4.02.81

26.02.81

geändert: 03.06.81

ergänzt: 15.06.81



Architektengruppe

Prof.-Ing. Schöfl
Stöcker & Partner

Architekten BDA
Stadtplaner SPL

Stuttgarter Straße 49

7140 Ludwigsburg

Tel.: 07141-20666

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1979

(BGBl. I. S. 2256, 3617) geändert durch die

Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I. S. 3281) und die Beschleunigungs-Novelle vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.1972

(GesBl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (GesBl. S. 116)

Ergänzend zu den durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Plan enthaltenen Festsetzungen gilt folgendes:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BBauG, BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG) - siehe die Einschriebe im Plan. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG) - siehe Einschriebe im Plan.

1.2.1. Nichtanrechnungen, Erhöhungen und Ausnahmen nach § 21a BauNVO werden nicht gewährt.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3. Höhe der baulichen Anlagen - § 16 Abs. 3 BauNVO.

Für die Höhe der baulichen Anlagen werden Höchstgrenzen der Traufhöhe festgesetzt mit

6,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden,

9,00 m bei dreigeschossigen Gebäuden,

gemessen zwischen der Traufe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand) und dem festgelegten Gelände.

1.4. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BBauG

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG):

Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die Eintragungen (Planzeichen) im Plan. Bei Bauflächen ohne Kennzeichen bleibt die Firstrichtung offen.

1.6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BBauG) - Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden von der Baurechtsbehörde verbindlich festgelegt.

1.7. Für die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BBauG - gelten die im Plan eingetragenen Baugrenzen.

- 1.8. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten - § 9 (1) Nr. 4 BBauG.
Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.9. Nebenanlagen - § 14 BauNVO
Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, die nicht der Ver- und Entsorgung der Grundstücke dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.10. Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)
Private und öffentliche Flächen sind mit heimischen Laubbäumen im Sinne der Planeintragung zu gliedern.
Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind im Umkreis von 2 m veränderbar.
Die Anzahl der Bäume ist verbindlich.
- 1.11. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten bzw. zu ersetzen.
- 1.12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauG)
- 1.12.1. Die mit sr_1 , fr_1 und lr_1 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten.
- 1.12.2. Die mit lr_2 bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu belasten.
- 1.12.3. Die mit gr_2 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 1.13. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 PBauG.
Die Christofstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 (4a) der Straßenverkehrsordnung vom 16.11.1970 geändert durch Verordnung vom 21.07.1980 festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 111 (1) LBO

2.1. Äußere Gestaltung der Gebäude

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

2.2. Dachformen und -deckung

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen von 35 bis maximal 48° auszubilden, ausgenommen eingeschossige gewerbliche und Garagengebäude; innerhalb einer Gebäudegruppe ist die Neigung einander anzupassen.

Die Deckungsmaterialien müssen dunkel gefärbt und lichtecht sein; die Farben müssen dem Spektrum Braun und Rot angehören.

2.3. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind höchstens bis ± 50 cm Höhenunterschied abweichend von der natürlich verlaufenden Höhenlage zugelassen und so auszuführen, daß der natürlich Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. (Aufschüttungen im Bereich der Flurstücke Nr. 4655 bis 4658 südlich der Christofstraße sind bis 1,00 m Höhe zulässig.)

2.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken bis zu 1,50 m Höhe oder als Holz-
zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken dürfen innen-
liegend mit einem Spanndraht oder Klotenzaun bis 1,00 m Höhe ver-
sehen werden. (Ausnahmen für landwirtschaftliche Betriebe sind
zulässig.)

2.5. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Hofflä-
chen, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind gärtnerisch anzu-
legen und zu unterhalten.

Begründung gemäß § 9(8) BBauG
zum Bebauungsplan "Christofstraße" Stadtteil Münchingen (202)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt das Gebiet beiderseits der Christofstraße im Stadtteil Münchingen zwischen Stiegel- und Ziegeleistraße und nach Süden aus Zweckmäßigkeitsgründen bis zur Stuttgarter Straße reichend. Alte Bau- und zugleich Straßenlinien vom 29.1.1909 durchschneiden das Plangebiet. Sie haben nach 1950 keine Beachtung mehr gefunden, sind aber planungsrechtlich noch nicht ersetzt.

Abweichend von diesen Linien hat sich aus mehrfach begonnenen aber nicht zum Abschluß gebrachten Planverfahren eine Bebauung entlang des als Christofstraße benannten, sogenannten Wiesenweges entwickelt. Eine im Mittelbereich südlich der Christofstraße vorhandene, zusammenhängende unbebaute Fläche eignet sich für eine den Gegebenheiten angepaßte zusätzliche Bebauung.

Da einerseits die alten Bau- und Straßenlinien noch bestehen, andererseits eine davon abweichende Bebauung entstanden und beabsichtigt ist, ist zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und zum ortbauplanmäßigen Ausbau der Christofstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung bzw. Aufhebung der alten Linien erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt verkehrsbezogen nördlich der Stuttgarter Straße, die Hauptverkehrsträger und Landesstraße (L 1145) ist, und mit den westlichen und östlichen Randbereichen an der Stiegel- und Ziegeleistraße. Letztere führt zum Bahnhof und stellt eine Verbindung zum Baugebiet Seiten nördlich der Bahnlinie her. Die Christofstraße wird wegen bisher fehlender planungsrechtlicher Ausweisung neu als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie erschließt das Plangebiet diagonal von der Einmündung in die Stiegel- und Stuttgarter Straße im Südwesten bis zur Einmündung in die Ziegeleistraße im Nordosten.

Entgegen früheren Vorstellungen und Planungen soll die Christofstraße keinen Durchgangs-, sondern nur den Anliegerfahrverkehr aufnehmen und darüber hinaus dem Fußgängerverkehr zur Ortsmitte und künftig auch als Schulweg dienen. Zur Erreichung der gewünschten und bei der Bürgerbeteiligung angeregten Verkehrsberuhigung ist als Gestaltungsform ein niveaugleicher Ausbau auf die ganze Breite der Verkehrsfläche geplant. Als ergänzende Maßnahmen zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Sinne einer Gleich- oder Bevorrechtigung des Fußgängers können eine entsprechende Flächen-

gliederung und Oberflächengestaltung, der Baumsatz und ggf. eine Straßenmöblierung dienen.

Es wird dadurch auch möglich, die Christofstraße bei Bedarf und Erfüllung der Voraussetzungen ggf. zum verkehrsberuhigten Bereich zu erklären oder andere Verkehrsregelungsmaßnahmen wie etwa den richtungsgelenkten LKW-Verkehr anzuordnen.

An den Straßeneinmündungen wird die Ausbaubreite bis auf das Mindestmaß von 6,00 m beschränkt und der Straßenrandstein versenkt als (lediglich) optische Schwelle durchgeführt. Der westliche Dienstleistungsbereich wird gegen den überwiegenden östlichen Wohnbereich etwa in der Hälfte der Straße durch einen markanten Baumsatz abgegrenzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken und durch Parkbuchten vorgesehen. Ein Fußweg von der Christofstraße nach Norden in Richtung Eisenbahnstraße und ein Gehrecht von der Stuttgarter Straße zur Grünfläche ergänzen das Fußwegenetz in diesem Bereich.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grünordnung

Nordwestlich des Planbereichs und im Südosten des Plangebiets ist noch landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend. Im westlichen Teil befinden sich Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Entsprechend der vorhandenen und angrenzenden Nutzungen werden die Flächen als Mischgebiet, Dorfgebiet und in zwei abgegrenzten Bereichen als allgemeines Wohngebiet mit einem Nutzungsmaß festgesetzt, das eine aufgelockerte Bebauung sichert. Die aufgelockerte Bebauung wird durch eine Grünfläche zwischen der von der Stuttgarter Straße und der Christofstraße her erfolgenden Bebauung unterstrichen. Den Wiesenweg-Charakter der Christofstraße aufnehmend und unterstreichend wird ein Pflanzgebot für Bäume entlang der Christofstraße, zum Teil entlang der Stuttgarter Straße und in dem noch unbebauten Mittelbereich auf privaten Flächen festgesetzt. Die Bauweise wird überwiegend zweigeschossig und nur in einem abgegrenzten Bereich dreigeschossig entsprechend der vorhandenen Bebauung festgelegt. Um das vom Steildach bestimmte Ortsbild zu erhalten, werden Dachneigungen von 35 bis 48° vorgeschrieben.

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden müssen. Kosten und Finanzierung

Das Kanal- und Wasserleitungsnetz ist im östlichen Teil der Christofstraße zu ergänzen. Die Entwässerung erfolgt zum Gruppenklärwerk Talhausen. Anschließend an den ergänzenden Leitungsbau hat die Straßenherstellung zu erfolgen.

Die von der Stadt zu tragenden, überschlägig ermittelten Kosten für die alsbald beabsichtigte Verwirklichung des Bebauungsplans betragen

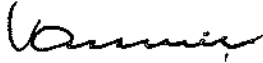
für den Wasserleitungsbau	DM	12.000,--
für die Entwässerungsleitungen	DM	48.000,--
für die Straßenherstellung	DM	290.000,--
für den Grunderwerb	DM	50.000,--
für die Straßenbeleuchtung	DM	10.000,--
zusammen	ca. DM	410.000,--

Die Finanzierung wird durch das Investitionsprogramm der mehrjährigen Finanzplanung sichergestellt. Für 1982 sind bereits 200.000,-- DM und für 1983 100.000,-- DM vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen; ein im Einzelfall etwa notwendiger Austausch von Grundstücken oder Grundstücks-
teilen kann durch Grenzregelung erfolgen.




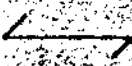
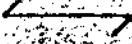



















Korntal-Münchingen, den 26.2.1981



Sommer
Techn.Beigeordneter

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>■ ■ ■ ■ ■</p> <p>WA</p> <p>MD</p> <p>MI</p> <p>II</p> <p>III</p> <p>J, 4</p> <p>0,8</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Dorfgebiet</p> <p>Mischgebiet</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze)</p> <p>drei Vollgeschosse (Höchstgrenze)</p> <p>Grundflächenzahl (Höchstgrenze)</p> <p>Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)</p> <p><u>Füllschema der Nutzungsschablone</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Baugebiet (MD)</td> <td style="width: 50%;">Zahl der Vollgeschosse (I + U)</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (0,4)</td> <td>Geschoßflächenzahl (0,8)</td> </tr> <tr> <td>Bauweise (o)</td> <td>Dachneigung (35° - 42°)</td> </tr> </table> <p><u>Bauweise, überbaubare Flächen</u></p>	Baugebiet (MD)	Zahl der Vollgeschosse (I + U)	Grundflächenzahl (0,4)	Geschoßflächenzahl (0,8)	Bauweise (o)	Dachneigung (35° - 42°)	<p>§ 9 (7) BBauG</p> <p>§ 9 (1) 1 BBauG §§ 1-15 BauNVO</p> <p>§ 4 BauNVO</p> <p>§ 5 BauNVO</p> <p>§ 6 BauNVO</p> <p>§ 9 (1) 1 BBauG §§ 16-21a BauNVO</p> <p>§ 18 BBauG in Verb. mit</p> <p>§ 2 (7), (8) LBO</p> <p>§ 19 BauNVO</p> <p>§ 20 BauNVO</p> <p>§ 9 (1) 2 BBauG §§ 22, 5 23 BauNVO</p>
Baugebiet (MD)	Zahl der Vollgeschosse (I + U)							
Grundflächenzahl (0,4)	Geschoßflächenzahl (0,8)							
Bauweise (o)	Dachneigung (35° - 42°)							

	offene Bauweise	§ 22, (2) BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23, (3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BBauG
	Festsetzung der Firstrichtung	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BBauG
	Strassenverkehrsfläche	
	Gehweg	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentl. Parkierungsflächen	
	öffentl. Grünflächen	§ 9 (1) 15 BBauG
	Parkanlage	
	Festsetzung der Höhenlage	§ 9 (2) BBauG
z. B. 297.07	Höhenlage der Verkehrsanlage ü. NN	
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BBauG
	Pflanzgebot für Einzelbäume	
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BBauG
	Pflanzbindung für Einzelbäume	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BBauG
gr1, fr1, lr1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	
lr2	Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen	
g2	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
	Sonstige Festsetzungen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Flächen für Garagen	§ 9 (1) 4 BBauG
	Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4 BBauG
35° - 48°	zulässige Dachneigung 35° - 48°	§ 9 (4) BBauG
	von der Bebauung frei zuhaltende Fläche - Sichtdreieck	in Verbindung mit § 111 (1) 1 LBO
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	