

KREIS LUDWIGSBURG
STADT KORNTAL - MÜNCHINGEN
GEMARKUNG MÜNCHINGEN

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MÜNCHINGEN - CHRISTOFSTRASSE

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:



Vermessungsbüro
Siegfried T e n z e r
Dipl.-Ing. (FH)
Schloßhof 17, F. 07056/1087
7042 Aidlingen - Deufringen

27.05.1991

Bebauungsplan gefertigt:

Stadtbauamt Korntal-Münchingen

04.09.1991/15.06.1995/15.01.1996

Bezugsplan:

Bebauungsplan "Münchingen - Christofstraße"
rechtsverbindlich 01.04.1982

Maßstab:

1 : 500

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

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 Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, ihre Höhenlage und die dargestellten zu pflanzenden Bäume sind generelle 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 bedeuten:

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- gem. § 1 Abs.5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO),
- gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO).

1.1.2 MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Ausnahmen nach § 5 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- gem. § 1 Abs.5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 5 Abs.2 Nrn. 7, 8 und 9).

Im Dorfgebiet sind - bei Neubebauung/Nutzungsänderung - nur solche Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihrer Lärmemissionen das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete einhalten ("Schallschutz im Städtebau").

1.1.3 MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Ausnahmen gem. § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 Abs.2 Nrn. 5, 6, 7 und 8 BauNVO).

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 Ermittlung der Grundfläche (§ 9 Abs.1 Nr.3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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

6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden
9,50 m bei dreigeschossigen Gebäuden,

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

1.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.


1.2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden von der Baurechtsbehörde verbindlich festgelegt.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

1.3.1 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser und einer Gesamtlänge von höchstens 50 m.

1.3.2  Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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 Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2 Ebenerdige Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc.) herzustellen. Die Stellplätze und ihre Zufahrten müssen eine mindestens 50 %-ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 1.6.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder müssen von Sichtbehindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Dieses Maß gilt für jegliche sichtbehindernde Bebauung, Nutzung, Bepflanzung und Einfriedigung.
- 1.6.2 Die im Bebauungsplan eingetragene "private Grünfläche" im Inneren des Baublocks ist als Grünfläche zu erhalten bzw. herzustellen. Diese Grünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden; alternativ mit Wildstauden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig. Soweit im Lageplan festgesetzt, sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen.
Der Anteil der Nutzgärten an den privaten Grünflächen darf höchstens 50 % betragen. Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche soll weitestgehend erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind bis max. 0,50 m zulässig. Auch bei der Herstellung von Tiefgaragen sollen diese Vorgaben eingehalten werden.

1.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften.

Die mit LR bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu belasten.

1.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Entsprechend den Planeinträgen.

1.9.1 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.

1.9.2 Anpflanzen von Bäumen. Zulässig sind nur einheimische Laubbäume. Vorgeschlagen werden:
Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogelkirsche, Gewöhnliche Esche, Hängebirke, Berg-Ahorn; Kern- und Steinobst, aber nur hochstämmig wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge u.ä.

1.9.3 Erhaltung von Bäumen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten bzw. zu ersetzen. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,50 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

1.9.4 Zum Schutz gegen mechanische Schäden sind die Bäume bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich (d. h. Bodenfläche unter der Traufe zuzüglich 1,50 m) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Grabarbeiten durchgeführt werden.

1.9.5 Versiegelnde Beläge unterhalb der Baumtraufe dürfen nicht mehr als 30 %, offene Beläge nicht mehr als 50 % des Wurzelbereiches des ausgewachsenen Baumes abdecken.

1.9.6 Beim Abgang eines erhaltenswerten Baumes ist ein neuer, einheimischer Baum, mit einem Stammumfang von mind. 25 cm - gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Art des Baumes sowie der Standort ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

1.10 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, die nicht der Ver- und Entsorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

2.2.2 Für die Dachneigung (Ausnahme Garagen) gelten die entsprechenden Planeinschriebe in der jeweiligen Nutzungsschablone.

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

2.2.4 Eine Dachbegrünung ist zugelassen.

Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad (z.B. Garagen) zu begrünen.

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 bzw. Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Knotenzaun bis 1,00 m Höhe versehen werden. (Ausnahmen für landwirtschaftliche Betriebe sind zulässig.)

2.3.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 06.04.1964, bleiben unberührt.

2.3.3 Für die Sichtfelder nach 1.6 gilt 2.3.1 mit der Maßgabe der in 1.6 bestimmten Höhenbegrenzung.

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

- 2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Hofflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4.2 Den Bauvorlagen ist ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

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 Werden bei baulichen Maßnahmen Bodenfunde freigelegt, sind diese gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der zuständigen Behörde (Untere Denkmalschutzbehörde bzw. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg) anzuzeigen.

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Es sind dies Teile des nachstehenden Bebauungsplanes:

Planbereich	Name	rechtsverbindlich
202	Christofstraße	01.04.1982

5. HINWEIS

- 5.1 Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist anzustreben, daß kein überschüssiges Erdmaterial abgefahren werden muß. Ein Massenausgleich, mit eventueller Zwischenlagerung von Erde innerhalb des Planbereiches, ist zu planen.
- 5.2 Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:
 - 5.2.1 Für eine eventuell 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.

- 5.3.2 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)

6. BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

MÜNCHINGEN - CHRISTOFSTRASSE

Gefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 04.09.1991, mit Änderungen vom 15.06.1995/15.01.1996

Stadtbauamt

Brüggemann

TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.10.1990
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.10.1990
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	20.12.1990
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	09.01.1991
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	03.07.1991
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.07.1995
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.08.1995
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	27.07.1995
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 10.08.1995	bis	11.09.1995
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	7.3.1996
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	2.4.1996
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	18.4.96

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 1.4.1996

Plaetschke, Techn. Beigeordneter



Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung "Münchingen- Christofstraße" im Stadtteil Münchingen

I. Örtliche Situation

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes "Münchingen - Christofstraße", genehmigt am 01.04.1982. Die Bebauungsplanänderung umfaßt das Gebiet südlich der Christofstraße, westlich der Ziegeleistraße und nördlich der Stuttgarter Straße. Es befindet sich am östlichen Zentrumsrand von Münchingen.

II. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt bisher ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Es ist dies der Bebauungsplan "Münchingen - Christophstraße", genehmigt am 01.04.1982. An das Plangebiet grenzen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne an:

Im Norden: Bebauungsplan "Münchingen - Christophstraße", genehmigt 01.04.1982

Im Osten: Bebauungsplan (Änderung) "Härte", genehmigt 03.01.1964

Im Süd-Osten: Bebauungsplan (nicht qualifiziert) "Ziegeleistraße", genehmigt 20.12.1962, rechtsverbindlich 08.02.1963

Im Süd-Westen: Bebauungsplan "Östlicher Ortskern Münchingen", genehmigt 09.09.1982, in Kraft getreten 07.10.1982

Südlich der Stuttgarter Straße sind Teile ohne Bebauungsplan vorhanden.

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

III. Einfügung in die überörtliche Planung

1. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der räumliche Geltungsbereich bleibt innerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplans. Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet wurden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der neue Bebauungsplan entspricht somit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

IV. Zur bauplanungsrechtlichen Situation

Für das Plangebiet gilt der am 01.04.1982 genehmigte Bebauungsplan "Münchingen - Christophstraße".

Dieser sieht für den südwestlichen Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet, für den nordwestlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet und für den übrigen Bereich ein Dorfgebiet vor. Vorgesehen war für das allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet eine zweigeschossige Bebauung und für das Mischgebiet eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung. Die Grundflächenzahl war mit 0,4 für das gesamte Plangebiet festgelegt, die Geschoßflächenzahl mit 0,8 für die zweigeschossige bzw. 1,0 für die dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet. Die Dachneigung war einheitlich mit 35° - 48° vorgeschrieben. Für das Dorfgebiet war uneingeschränkt die offene Bauweise festgesetzt, nur Einzel- und Doppelhäuser waren im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zulässig. Der bisherige Bebauungsplan sieht sowohl ein Pflanzgebot als auch eine Pflanzbindung vor. Garagen und Stellplätze waren gesondert ausgewiesen.

Im rückwärtigen Bereich der Stuttgarter Straße sah der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche vor, die über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit über das Flurstück 4653 (Stuttgarter Str. 41) erschlossen werden sollte. Die Lage der Gebäude war durch Baufenster und Baugrenzen festgelegt.

V. Überlegungen zur Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans

Die Umsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans "Münchingen - Christophstraße" macht vor allem im Bereich der Grundstücke, die im Dreieck zwischen der Stuttgarter Straße-Christophstraße und der Ziegeleistraße liegen und hier vielfach noch mit landwirtschaftlichen Anwesen bebaut sind, erhebliche Schwierigkeiten. Diese Schwierigkeiten ergeben sich u.a. aus der in diesem Bereich festgesetzten öffentlichen Parkanlage und den teilweise unglücklich gezogenen Baugrenzen.

Es ist nunmehr vorgesehen, den seither gültigen Bebauungsplan in Teilen dahingehend zu ändern, daß die vorgesehene Parkanlage ersatzlos wegfällt, hierfür aber entsprechend große private Grünflächen an gleicher Stelle vorgesehen werden, damit die angestrebte Durchgrünung des Gebietes erreicht wird.

Desweiteren sollen die Baugrenzen teilweise so verschoben werden, daß größere zusammenhängende Bauflächen entstehen, die dann gestalterisch bessere Lösungen zulassen.

Im übrigen soll an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Münchingen-Christophstraße" weitgehend festgehalten werden.

Anlaß für die 4-jährige Unterbrechung des Bebauungsplan-Verfahrens

Anlaß für die nunmehr 4-jährige Unterbrechung des Bebauungsplan-Verfahrens war die Eintragung einer Grunddienstbarkeit "Leitungsrecht" und die Probleme bei dessen Akzeptanz durch die betroffenen Grundstückseigentümer.

Es wird empfohlen, auf die bebauungsplanmäßigen Festsetzungen der neuen Grunddienstbarkeit "Leitungsrecht" zu verzichten; und zwar aus folgendem Grunde:

- Der vorhandene, alte Kanal zeigt lt. Gutachten zur Schadensklassifizierung (Befahrung 1990) zum großen Teil eine grundsätzliche Schadensfreiheit. Ob in absehbarer Zeit die Aufnahmekapazität des vorhandenen Kanals erhöht werden muß, kann nach dem Stand der Fortschreibung des allgemeinen Kanalisationsplanes noch nicht gesagt werden.
- Sollte ein neues Leitungsrecht in absehbarer Zeit vonnöten sein, so ist dessen Akzeptanz im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes gesichert; im südlichen Bereich - d.h. bis zur Stuttgarter Straße hin - wäre es mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit zu vereinbaren.

VI. Umfang der Änderung und Ergänzung

Folgende wesentliche Festsetzungen des seither geltenden Bebauungsplans sollen geändert werden.

1. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Parkanlage mit dem Zugang über ein Gehrecht für die Allgemeinheit über das Flurstück 4653 soll als private Grünfläche ausgewiesen werden.

Begründung:

An der Absicht einer starken Durchgrünung soll festgehalten werden. Allerdings hat sich gezeigt, daß dies nicht über die Festlegung einer öffentlichen Grünfläche erfolgen kann. Zusätzliche Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Gehrecht über ein Privatgrundstück. Aus diesem Grund sieht der neue Bebauungsplan eine private Grünfläche an der gleichen Stelle vor. Diese Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. Entlang der Stuttgarter - und Ziegeleistraße sind im alten Bebauungsplan die Baugrenzen in einem gewissen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. Der neue Bebauungsplan sieht nunmehr die Baugrenzen/Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Begründung:

Das charakteristische Erscheinungsbild des Münchinger Innenbereichs ist durch die Randbebauung entlang der Straßenflächen geprägt. Die teils giebel- teils traufständigen Gebäude sind hauptsächlich direkt an der Gehweghinterkante errichtet.

Entlang der Stuttgarter Straße findet sich dieses Bild noch heute vor. Die städtebaulichen Vorstellungen der 80er Jahre fanden Eingang in diesem Bebauungsplan, nämlich daß der öffentliche Raum großzügiger erscheinen sollte und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kleinere Vorgartenzonen entstehen sollten.

Diese Vorgabe widerspricht aber dem heutigen gewachsenen Erscheinungsbild von Münchingen. Aus diesem Grund sieht der neue Bebauungsplan die Baugrenzen/Baulinien entlang der Gehweghinterkante vor.

Um der historischen städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist es entlang der Stuttgarter Straße - als zentraler Geschäftsstraße - erwünscht, daß auch zukünftig die Gebäude direkt an der Straße stehen. Dieses wird durch eine Baulinie gesichert.

3. Das bereits bestehende Pflanzgebot und die Pflanzbindung ist z.T. auf Grund der geänderten Baugrenzen/Baulinien neu bewertet und festgelegt worden.

Begründung:

Der alte Bebauungsplan sah ein Pflanzgebot und eine Pflanzbindung vor. An diesen Festlegungen wird auch weiterhin festgehalten. Aus diesem Grund wurde der vorhandene Baumbestand neu kartiert und bewertet. Die nach dieser Kartierung erhaltenswerten Bäume wurden als Pflanzbindung in den Bebauungsplan mitaufgenommen. An dem Pflanzgebot entlang der Stuttgarter Straße kann wegen der Festsetzung einer Baulinie nicht weiter festgehalten werden.

VII. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Planung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von Seiten der Bürger begrüßt, daß im neuen Bebauungsplan die Baugrenze künftig direkt an der Stuttgarter Straße verlaufen soll. Die Anregung, die Baugrenze westlich des Gebäudes Stuttgarter Str. 41 noch weiter nach Westen zu verschieben, wurde abgelehnt, weil aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich eine Grünzäsur beabsichtigt ist, und die Etablierung eines ggf. später erforderlichen, öffentlich-rechtlich gesicherten Leitungsrechts nicht behindert wird.

Die Träger öffentlicher Belange brachten in der frühzeitigen Anhörung keine Bedenken, aber mehrere Anregungen ein, die in den Bebauungsplanentwurf mitaufgenommen wurden.

VIII. Baurecht.

Die Festsetzungen wurden so vorgenommen, daß künftige Vorhaben gestalterisch und wirtschaftlich ohne ungewollte baurechtliche Zwänge verwirklicht werden können. Nachteile durch Änderungen, die zu einem Planungsschaden i.S.v. § 42 Baugesetzbuch führen könnten, sollten hierbei soweit möglich vermieden werden.

IX. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, die Zuschnitte der vorhandenen Grundstücke lassen eine Bebauung nach den Bestimmungen des geplanten Bebauungsplanes zu.

X. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist gesichert, die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Kanal, Strom und Telefon ist gewährleistet; die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich.

Der vorhandene Kanal zwischen Stuttgarter Straße und Christofstraße wurde im Jahr 1990 im Rahmen einer sog. Schadensklassifizierung gutachterlich geprüft und zum größten Teil für schadensfrei erklärt. Weil nicht sichergestellt ist, ob im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung die Kapazität dieses Kanals ausreichend ist, wird darauf hingewiesen, daß ggf. die Etablierung eines neuen Leitungsrechts zu späterer Zeit nötig ist, das im Unterschied zu dem jetzigen einen geradlinigen Verlauf und eine Breite von mindestens 3 m haben sollte.

XI. Erschließungskosten

Nachdem das Plangebiet erschlossen ist, müssen keine Mittel im Haushaltsplan eingestellt werden.

XII. Naturschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans Christofstraße ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Das Nutzungsmaß gegenüber dem geltenden Bebauungsplan aus 1981 wird nicht erhöht. Ausstrahlungseffekte, die sich aus der Festsetzung einer Baulinie entlang der Stuttgarter Straße ergeben, werden so beurteilt, daß im Austausch mit der im alten Plan vorgesehenen Vorgartenfläche

entlang der Stuttgarter Straße im geänderten Bebauungsplan nunmehr die Freihaltung einer größeren - zusammenhängenden - unbebauten Fläche im hinteren Grundstücksbereich zu erwarten ist.

Die vorhandene Linde (Stammdurchmesser 75 cm) an der Ecke Stuttgarter Straße/Ziegeleistraße ist sicher und auf Dauer zu erhalten. Zu diesem Zweck wird das Baufenster im fraglichem Bereich so verschoben, daß die Linde in der nicht überbaubaren Fläche zu liegen kommt; auf eine Neupflanzung von Bäumen im Nahbereich der Linde wird verzichtet, um der Linde bestmögliche Lebensbedingungen auch in der Zukunft zu bewahren. Weil die Linde stadtbildprägenden Charakter hat, wird das Landratsamt Ludwigsburg prüfen, ob der Baum als Naturdenkmal unter Schutz gestellt werden kann.

Andere Darstellungen und Festsetzungen bleiben bei der naturschutzrechtlichen Beurteilung außer Betracht, "auch wenn sie z.B. Festsetzungen für Vorhaben zum Gegenstand haben, die noch nicht realisiert sind" (vgl. Gemeinsame Hinweise des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zum Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Ziffer 10.4.1).

Korntal-Münchingen, den 04.09.1991, mit Änderungen vom 15.06.1995/15.01.1996

Köppe/Brüggemann