

**Bebauungsplanänderung „Härte-Ost II“  
Bereich zwischen „Diagonalweg“ und Stuttgarter Straße**

**Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften**

Bebauungsplan gefertigt: 6.12.2002, mit Änderungen vom 19.2.2003, 27.3.2003, 1.10.2003, 30.10.2003.

Stadtbauamt Korntal-Münchingen auf der Grundlage eines Entwurfs des Architekten  
Franz Wohnhaas, Kammerer Straße 18, 71636 Ludwigsburg

Maßstab: 1 : 500

**Textteil:**

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993

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 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

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Ziff. 1-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO).

Für Räume mit Orientierung zu den mit Lärmpegelbereich III\* gekennzeichneten Fassaden, die nachts zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und die nicht zur Gebäuderückseite belüftet werden können, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung sichern. Terrassen im 2.OG sind mit 1,50 m hohen lärmdämmenden Brüstungen zu versehen.

#### 1.1.2 WAS Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, § 9(1) Nr.7 und § 9(3) BauGB Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohnungen, die mit Mitteln des Landeswohnungsbauprogramms gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahme gem. § 4 Abs.3 Ziffer 1-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO wird festgesetzt, daß im Erdgeschoß nur Stellplätze und Nebenräume zulässig sind.

Für Räume mit Orientierung zu den gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fassaden (Lärmpegelbereich III und IV\*), die nachts zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und die nicht zur Gebäuderückseite belüftet werden können, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung sichern. Dachterrassenbrüstungen entlang der Stuttgarter

\* Lärmpegelbereiche siehe Schalltechnische Untersuchung i.d.A., Karte 8

Straße sollen massiv und schallundurchlässig ausgeführt werden. Eine teilweise Erhöhung durch Schallschutzglas neben den Aufenthaltsbereichen auf 1,5 bis 2 m ist empfehlenswert.

Sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume an der Nordseite des Gebäudes 08 unvermeidbar (vgl. Schalltechnische Untersuchung i.d.A., Karte 8) unvermeidbar, so sind im Interesse des Bestandsschutzes des Freizeitbades deren Fenster geschlossen zu halten. Diese Räume sind mit kontrollierter Lüftung zu versehen.

## 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 Abweichend von § 19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahren um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen sind im Bereich der „Lärmriegel-Bauwerke“ an der Stuttgarter Straße zugelassen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,64. Darüber hinaus gehende Überschreitungen sind nicht zulässig.

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Gemäß § 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen, entsprechend dem Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone, festgesetzt.

- |       |  |
|-------|--|
| HbA 1 | Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 11,00 m über der mittleren Höhe der Stuttgarter Straße festgesetzt.       |
| HbA 2 | Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 13,00 m über der mittleren Höhe der Stuttgarter Straße festgesetzt.       |
| HbA 3 | Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 10,00 m über der mittleren Höhe der Albert-Schweitzer-Straße festgesetzt. |
| HbA 4 | Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 11,00 m über der mittleren Höhe der Albert-Schweitzer Straße festgesetzt. |

## 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.  
Es bedeutet:

- g Zulässig sind nur Gebäude in geschlossener Bauweise, d.h. ohne seitlichen Grenzabstand.
- o Offene Bauweise. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.
- o 1 Zulässig ist nur ein Gebäude als Hausgruppe (Reihenhäuser).
- o 2 Zulässig ist nur ein Gebäude als Einzelhaus.

## 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 10 u. 25 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen  
entsprechend Plandarstellung.

- 1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für notwendige Zugänge, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze/Garagen erforderlich sind, als Grünfläche herzustellen. Diese Grünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Vegetationsflächen herzustellen. Der Vegetationstyp ist standortabhängig (s. Ziffer 2.4.1).  
Soweit im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist, sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und intensiv zu begrünen (s.Ziffer 1.8.6).

#### 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 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Reihenhäuser westlich der Albert-Schweitzer-Straße sind nur offene Stellplätze oder Carports zulässig („GA/ST“).
- 1.5.2 Ebenerdige Pkw-Stellplätze und die Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen mindestens eine 30 %ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Ausgenommen sind Tiefgaragen-Einfahrten mit Rampen ab 10 % Neigung.
- 1.5.3 Gem. § 12(4) BauNVO i.V.m. § 9(3) BauGB sind im Erdgeschoß der Lärmriegelbebauung an der Stuttgarter Straße ausschließlich Stellplätze und Nebenräume zulässig.
- 1.5.4 Ausnahmsweise können Tiefgaragen und ihre Zufahrten auch außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche erstellt werden.
- 1.6 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 1.6.1 Diese Festlegungen gelten für neue Feuerstätten i. S. d. § 33 Abs. 1 LBO in folgenden Anlagen:

1. Feuerungsanlagen i. S. d. 1. BImSchV (Kleinf Feuerungsanlagen)
2. genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des Anhangs der 4. BImSchV.

- 1.6.2 Neue Feuerstätten i. S. d. Abs. 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:

1. i. S. d. § 2 Nr. 13 a.) und b.) 1. BImSchV bei Kleinf Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
2. i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.

- 1.6.3 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen Fernwärme, Gas und Heizöl EL nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO<sub>x</sub> von 80 mg/kWh und von CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO<sub>x</sub>-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NO<sub>x</sub> von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO<sub>2</sub> von 100 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Leistungen > 120 kWh gelten: NO<sub>x</sub> = 150, CO = 90 mg/kWh.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO<sub>2</sub> Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Energie-Einsparverordnung der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 5 vom Hundert unterschritten wird,
- bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer als 110 W je m<sup>2</sup> beheizter Fläche ist.

Diese Anforderungen gelten nicht bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

3. Holz

Naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand darf nur in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen, gelegentlich verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.6.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen ,

1. bei Anlagen i. S. Punkt 1.6.1 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... - durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO<sub>2</sub>-Wertes oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i. S. d. § 26 BImSchG.

2. bei Anlagen i. S. d. Punkt 1.6.1 Abs. (2) - genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

### 1.6.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.6.3 können zugelassen werden, wenn eine Altanlage wesentlich geändert oder durch eine Neuanlage ersetzt wird und dadurch eine Verminderung der Jahresemissionsmenge um mindestens 25 vom Hundert zu erwarten ist und aus betrieblichen oder wirtschaftlichen Gründen die volle Einhaltung der Anforderungen unverhältnismäßig wäre.

### 1.6.6 Weitergehende Anforderungen

Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften - insbesondere des Immissionsschutzrechts - bleiben unberührt.

### 1.6.7 Hinweise:

- Umweltzeichen: Das Umweltzeichen wird nach detaillierten festgelegten Kriterien vom RAL unter Beteiligung des Umweltbundesamtes und des Bundeslandes, in dem der Hersteller seinen Sitz hat vergeben.  
RAL: Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1
- NO<sub>x</sub>: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlemonoxid
- SO<sub>2</sub>: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

### 1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) werden im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes überschritten. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind daher vorzusehen.

Gemäß der „Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Norm DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989 (vom 6.11.1990 – Az. 5-7115/342)“ sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 5.5 der Norm DIN 4109) gleich oder höher ist als:

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen.

Somit ist ein Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen für sämtliche Bauteile zu führen, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem „Schalltechnischen Gutachten“ des IB Braunstein + Berndt, 9/2003, mit Ergänzungen vom 21.10.2003 und 11.11.2003, zu entnehmen (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

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

**1.8.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)**

Straßenbegleitende Bäume a.d. A.-Schweitzer-Straße und Pflanzung einer geschnittenen Hecke auf privater Grundstücksfläche

Beiderseits der A.-Schweitzer-Straße sind an den im Lageplan bezeichneten Standorten mittelkronige Straßenbäume, Stammumfang mind. 18-20, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten sind wahlweise zu pflanzen, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart wünschenswert wäre:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Kegelförmiger Spitzahorn

Am Außenbogen der A.-Schweitzer-Straße ist eine ca. 1,20 m hohe, geschnittene Hecke zur Abpflanzung gegen die Parkplätze und Müllbehälter-Standplätze auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Buxus sempervirens var. arborescens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe

**1.8.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)**

Baumreihe aus Kleinbäumen auf privater Grundstücksfläche am Fußweg entlang der Bahn

Es ist eine Baumreihe aus kleinkronigen Bäumen, Stammumfang mind. 14-16, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung der Baumreihe (je Einfamilien-Reihenhausgrundstück 1 Baum; darüberhinaus siehe Lageplan) sind bestimmte Pflanzabstände zur Eisenbahnanlage nach Maßgabe der Deutschen Bundesbahn zu beachten. Diese Abstände wurden überprüft und sind bei der Gehölzauswahl berücksichtigt (Maße gelten von der Achse des äußersten Gleises aus gemessen). Folgende Arten sind wahlweise zu pflanzen, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart wünschenswert wäre:

Säulenformen:

Malus „Van Eseltine“	Zier-Apfel
Malus tchonoskii	Zier-Apfel
Prunus hillieri „Spire“	Zier-Kirsche
Prunus serrulata „Amanogawa“	Zier-Kirsche
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säulen-Eberesche
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Säulen-Mehlbeere

### 1.8.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3)

Pflanzung einer Hainbuchenhecke auf privater Grundstücksfläche entlang dem „Diagonalweg“ (Geh- und Radweg)

Es ist eine Hecke aus Hainbuchen (*carpinus betulus*) zu pflanzen. Sie ist als geschnittene Hecke mit mind. 1,50 m Höhe auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

### 1.8.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4)

Entlang dem Fußweg und zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke untereinander sind freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ortstypische Blütensträucher können bis zu einem Anteil von 50 % verwendet werden. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

#### Heimische Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

#### Ortstypische Blütensträucher:

Amelanchier	Felsenbirne
Buddleia	Sommerflieder
Deutzia	Maiblumenstrauch
Forsythia x intermedia	Forsythie
Laburnum	Goldregen
Philadelphus	Pfeifenstrauch
Sambucus	Holunder
Spiraea	Spierstrauch
Syringa	Flieder
Viburnum	Schneeball



1.9.2 Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes i.S. von § 14 Abs.2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.9.3 Für die Zulässigkeit von Garagen und offenen Stellplätzen sowie ihren Einfahrten wird auf Ziffer 1.5 verwiesen.

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

### 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Wohnhäuser sind als Flach- und Pultdächer mit Neigungen von 0 bis 5 ° auszubilden.

2.1.2 Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 5 ° zu begrünen (siehe Ziffer 1.8.5).

2.1.3 Dachgauben, -fenster und -einschnitte sind nicht zulässig.

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

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind auffällige grelle Farben bei Anstrich und Materialwahl zu vermeiden. Fassadenverkleidungen aus polierten, glänzenden oder anderen dem Charakter des Plangebietes fremden Materialien sind unzulässig.

### 2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die Grundstücke dürfen nur mit Sträuchern, Hecken und/oder mit max. 1,00 m hohen Zäunen eingefriedigt werden, die mind. 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. den öffentlichen Stellplätzen („P“ an der A.-Schweitzer-Straße) zurückbleiben müssen.  
Andere Einfriedigungen wie z.B. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien, sind nicht zugelassen.

2.3.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das „Gesetz über das Nachbarrecht“, in der geänderten Fassung vom 08.01.1996, bleiben unberührt.

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

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit nicht Gehflächen, Zufahrten oder Garagen und Stellplätze erforderlich sind oder Nutzgärten angelegt werden sollen (s.Ziffer 1.4.2).

2.4.2 Den Bauvorlagen ist ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechender qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen trifft und der mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

Weigela  
Rosa

Weigelia  
Strauchrosen

**Achtung:** Aus Sicherheitsgründen dürfen auf Spielplätzen keine giftigen Sträucher verwendet werden!

#### 1.8.5 Pflanzgebot 5 (pfg 5)

Bäume und Sträucher auf privater Grundstücksfläche außerhalb von Tiefgaragenbereichen

Gem. Ziffer 1.4.2 i.V.m. Ziffer 2.4.1 sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Artenliste zu bepflanzen. Nicht zur Verwendung kommen dürfen exotische Gehölze sowie standortfremde Arten. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

**Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus in Arten und Sorten	Apfel
Prunus avium	Süßkirschen
Prunus domestica	Pflaumen
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Heimische Sträucher und ortstypische Blütensträucher s.Ziffer 1.8.4 (pfg 4)

#### 1.8.6 Pflanzgebot 2 (pfg 6)

Bepflanzung oberhalb von Tiefgaragen (s.Ziffer 1.4.2):

Bei Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen kann auf Baumpflanzungen verzichtet werden. Zur Verwendung kommen dürfen auch hier nur Standort heimische Gehölze sowie gängige inzwischen ortstypische Blütensträucher und immergrüne Gehölze der Artenliste aus Ziffer 1.8.4 (pfg 4).

#### 1.8.7 Dachbegrünung bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5 ° (s.a. Ziffer 2.1.2)

Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 5 ° zu begrünen. Dieses gilt auch für Carports. Zur Dachbegrünung wird eine Gras-Kraut-Mischung empfohlen.

#### 1.9. Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)

##### 1.9.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Müllbehälterstellplätzen, Fahrradabstellanlagen sowie sonstigen Nebenanlagen mit max. 20 cbm Rauminhalt je Grundstück unzulässig.

- 2.4.3 Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Splitfugenpflaster o.Ä.) herzustellen; das Gleiche gilt für die Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports (s.Ziffer 1.5.2). Ausgenommen sind Tiefgaragen-Abfahrten ab einer Neigung von 10 %.

## 2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 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 Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß § 98 Abs.2 WG zuständig.  
Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwassereinbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

- 3.3 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens"; siehe Beiblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim, vom 1995.

## 4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

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

Planbereich

Name

Bebauungsplan „Härte-Ost II“

in Kraft getreten: 27.4.1995

## 5. HINWEISE

- 5.1 Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes und der Richtlinien des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg über die Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen wurde zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt. Diejenigen Teile hiervon, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, sollen Hinweise und Empfehlungen für die Anlegung und Gestaltung der Freiflächen (Freiflächengestaltungspläne) sein.
- 5.2 Innerhalb des Bebauungsplanbereichs ist anzustreben, daß kein überschüssiges Erdmaterial abgefahren werden muß.
- 5.3 Energieeinsparung
- 5.3.1 Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sind die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der Energie-Einsparverordnung einzuhalten.
- 5.3.2 Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/oder Warmwasserbereitung zu nutzen.
- 5.4 Es wird auf § 5 LBO hingewiesen, wonach bauliche Anlagen auf den Grundstücken so anzuordnen sind, "daß sie sicher zugänglich" sind. "Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräten muß die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein." Danach können auch größere Abstandsflächen gefordert werden.
- 5.5 Im Bereich der geplanten Bebauung ist mit Fundstellen aus unterschiedlichen vor- und frühgeschichtlichen Epochen zu rechnen. Aus diesem Grund sollte 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten Mitteilung an Herrn Werner Schmidt, Ditzingen, gemacht werden, damit dieser die Erdarbeiten überwachen kann.  
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).
- 5.6 Aktiver Lärmschutz im Sinne von Lärmriegelbebauungen reduziert die Lärmbelastung auf möglichst wenige Fassaden. Mit dem Bau der zurückgesetzten Gebäude beiderseits der A.-Schweitzer-Straße darf jeweils erst begonnen werden, wenn der Bau der Riegelbebauung an der Bahnlinie gesichert ist.

Aus Gründen des Verkehrslärms von der Stuttgarter Straße überschreitet der maßgebliche Außenlärmpegel die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts - ohne aktiven Lärmschutz an der Stuttgarter Straße - an den Südseiten der zurückliegenden Bebauung um bis zu 6 dB(A) und an den Westseiten um bis zu 4 dB(A); die Tagwerte sind bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die Innenräume der zurückgesetzten Gebäude beiderseits der A.-Schweitzer-Straße sind gegenüber dieser von der Stuttgarter Straße ausgehenden Lärmbelastung zur Beherrschung der Tag- und Nachtwerte mit geeigneten Schallschutzfenstern mit Lüftungsanlagen zu schützen. Die Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) sind durch die Tagwerte beherrschende geeignete Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Von diesen Vorgaben kann die Baurechtsbehörde Befreiungen erteilen, wenn der Bauantragsteller nachweist, dass durch eine an der Stuttgarter Straße entstandene

Riegelbebauung auch ohne die geforderten Maßnahmen ausreichender Schallschutz im Sinne der DIN 18005 gewährleistet ist.

Die Geschosßbauten an der Stuttgarter Straße sind so zu schützen, daß die Außenbauteile mindestens den Anforderungen der Lärmschutzklassen IV bis V entsprechen.

Aus Gründen des Sport- und Freizeitlärms, ausgehend insbesondere von den Tennisplätzen und dem Freizeitbad östlich der Bahnlinie, wird gutachterlich empfohlen:

An der zur Bahn ausgerichteten Wohnbebauung sind die Grundrisse so zu orientieren, daß tagsüber zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume nur dann zulässig sind, wenn Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden, die zur Abwehr von Ansprüchen nach der 18.BImSchV geeignet sind. Dieses betrifft alle nachfolgend genannten Fassaden des Lärmpegelbereichs III\*:

- alle unmittelbar der Bahn zugewandten Fassaden,
- die Fassaden innerhalb der von der Bahn wegstrebenden Bebauungslücke, die nördlich des Gebäudes an der Stuttgarter Straße anschließt - soweit sie nicht eine ausreichende Abschirmung durch Fassadengliederung o.Ä. nachweisen können, sowie
- nach Süden oder Osten ausgerichtete Fassaden mit Zugang oder Fenster zu einer Dachterrasse.

Wohnräume, die an diesen Fassaden zum ständigen Aufenthalt bestimmt sind, müssen entweder eine Lüftungsmöglichkeit zu einer abgeschirmten Fassade aufweisen oder sie müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung, die die Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichert, versehen werden.

Die Terrassenfassaden können von den Festsetzungen entbunden werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß die Sport- und Freizeitlärmimmissionen 50 dB(A) nicht überschreiten.

Näheres ist der Schalltechnischen Untersuchung des IB Braunstein + Berndt\* (s.Ziffer 6.3) zu entnehmen.

5.7 Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) zu errichten (z.B. Zisternen).

#### 8 Geotechnische Hinweise

Für die Bebauung der Grundstücke werden ingenieurgeologische Gutachten empfohlen (Beachtung des vorhandenen Grundwasserpegels, Vermeidung von unerwünschten Setzungen unter Wegen, Terrassen u.ä. aufgrund zu geringer Verdichtung der zugeführten Erdmassen, etc.)

#### 5.9 Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden.

## **6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung
- 6.3 Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „Härte-Ost II“, vorgelegt vom Ingenieurbüro Braunstein + Berndt, September 2003, mit Ergänzungen vom 21.10.2003 und 11.11.2003
- 6.4 Überarbeitung des GOP „Härte-Ost II“, vorgelegt vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Stefan Fromm, 72135 Dettenhausen, Nov. 2002

# Ortsbauplanänderung „Härte-Ost II“, Bereich zwischen „Diagonalweg“, Bahnlinie und Stuttgarter Straße

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 06.12.2002, mit Änderungen vom 19.2.2003, 27.3.2003, 1.10.2003  
und 30.10.2003

Stadtbauamt

Brüggemann

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	31.10.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.11.2002
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	07.11.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	14.11.2002
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	31.10.2002
Auslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	27.03.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.04.2003
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	07.04.2003
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 11.4.	bis	12.05.2003
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	27.11.2003
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	04.12.2003

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 03.12.2003

.....  
Kübler, Techn. Beigeordneter