Gemarkung: Münchingen

2. Bebauungsplanänderung "Härte-Ost II", Bereich der 13 Reihenhäuser an der Stuttgarter Straße

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Stand: 15.10.2006, mit Anderungen won \$1,2007

Bezugsbebauungsplan: 1. Bebauungsplanänderung "Härte-Ost II, Bereich zwischen "Diagonalweg", Bahnlinie und Stuttgarter Straße", rechtskr. 4.12.2003

Gefertigt:

Stadtbauamt Korntal-Münchingen auf der Grundlage eines Entwurfs des Architekten Franz Wohnhaas, Kammerer Straße 18, 71636 Ludwigsburg, vom 18.7.2006

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2004 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 die Landesbauordnung (LBO) in der geänderten Fassung vom 14.12.2004 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:

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sind generelle Richtlinien für die Ausführung.

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:

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).

Nach VDI-Richtlinie 2719 wird bei Außenlärmpegeln von ≥ 50 dB(A) empfohlen. Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten. Außenlärmpegel von ≥ 50 dB(A) treten nachts an den Häusern 1+2, 5+6 und 9-13 auf (vgl. Läringutachten Ziffer 6 3 und 6.4).

Die Nurzung der Kellenhluser im Plansener dar erroleer werd die Larmschurzwande lierzestellt sind.

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.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

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

HbA i Die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. **8.50 m** über der mittleren Höhe der Stuttgarter Straße festgesetzt.

HbA 2 Die Höhe bauficher Anlagen wird mit max. Som über der mittleren Höhe der Albert-Schweitzer-Straße festgesetzt.

HbA3 Die Höhe bauficher Anlagen wird mit max. Wie über der mittleren Höhe des Bahnrandwegs festgesetzt.

[2] () Fine eie Verentzungsbieder



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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Es bedeutet:

- o Offene Bauweise: Zulässig ist nur ein Gebäude als Hausgruppe (Reihenhäuser).
- 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.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für notwendige Zugänge, ZuAbfahrten sowie Stellplätze/Garagen erforderlich sind, als Grünfläche herzustellen. Diese Grünfläch
 sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Vegetationsflächen herzustellen. I
 Vegetationstyp ist standortabhängig (s. Ziffer 2.4.1).
 Soweit im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist, sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern
 überstellen.
- 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 düberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der 4 nächstgelegenen Reihenhäuser westlich dAlbert-Schweitzer-Straße sind nur offene Stellplätze oder Carports zulässig ("GA/ST").
- Ebenerdige Pkw-Stellplätze und die Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z Rasengittersteinen oder Pflasterrasen herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen mindeste eine 30 %ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.
- 1.6 Die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder ein beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit "gr/lr" festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsre zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und aller Versorgungsträger für die Nahwärmeversorgung belasten. Auf den hierfür festgesetzten Flächen können unterirdische Versorgungsleitungen für

Nahwärmeversorgung geführt und betrieben werden. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind bauliche Anlagen, Vorhaben und Nutzungen, diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig Insbesondere dürfen auf diesen Flächen keine Lagerstätten oder Stellplätze untergebracht werden (vgl. auch Ziffer 1.9.5).

Bepflanzungen der mit "gr/lr" festgesetzten Flächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Vegetationsflächen herzustellen (s. Ziffer 1.9.5)

- 1.7 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 verwender werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 1.7.1 Diese Festlegungen gelten für neue Feuerstätten i. S. d. § 33 Abs. 1 LBO in folgenden Anlagen:
 - 1. Feuerungsanlagen i. S. d. 1. BimschVOKleinfeuerungsanlagen)
 - genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des Anhangs der 4. BImSchV.
- 1.7.2 Neue Feuerstätten i. S. d. Abs. 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:
 - i. S. d. § 2 Nr. 13 a.) und b.) I. BImSchV bei Kleinfeuerungsanlagen mit einer Nennwarmeleistung über 4 kW
 - i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.
- 173 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen Fernwärme, Gas und Heizöl EL nur unter fölgenden. Voraussetzungen verwendet werden:
 - 1. Gas
 - Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 80 mg/kWh und von CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
 - Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx-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 NOx von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden Bei Leistungen > 120 kWh gelten: NOx = 150, CO = 90 mg/kWh.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO₂ 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 m² 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 und Holzprodukte

Naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand sowie Pellets und Holzhackschnitzel dürfen nur verfeuert werden, wenn die Abgase nicht mehr als 100 mg/kwh Staub enthalten.

Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden

Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen,

- bei Anlagen i. S. Punkt 1.6.1 Abs. (1) Feuerungsanlagen... durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO₂-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.
- bei Anlagen i. S. d. Punkt 1 6 1 Abs. (2) genehmigungsbedürftige Anlagen ... im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BimSchG.

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.

Weitergehende Anforderungen

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

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
- NOx: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid

- CO: Kohlemonoxid
- SO₂: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

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 i Nr. 24 BauGB)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor den, von den angrenzenden Verkehrsflächen ausgehenden Lärmemissionen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,30 m, gemessen über der mittleren Höhe der Stuttgarter Straße, und einem Schalldämm-Maß von R w ≥ 1000 zu errichten und entsprechend den Festsetzungen im Lageplan anzuordnen. Auf der zur Stuttgarter Straße orientierten Seite sollen die Lärmschutzwände eine schallabsorbierende Obertläche aufweisen. Empföhlen werden Lärmschutz-Gabionenwände. Die Lärmschutzwände sind 2000 zu begrünen (siehe Ziffer 1.9.6).

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zusätzlich zu den unter 1.8.1 genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich; denn 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 ähnliche Räumen.

Somit ist ein Nachweis der Luftschalldammung der Außenbauteile von Schlafräumen zu führen, denen zugruordnen sind,

(vgt. "Stellungnahme zum Schallschutz gegen Außenlärm"(Straßenverkehr), siehe Ziffer 6.3). - Em Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile ist ebenfalls für die Ostfassaden der Häuser 9 - 13 zu führen, soweit der Lärmpegelbereich III für den Tagzeitraum im Lärmgutachten zum Sportlärm (siehe Ziffer 6.4, Seite 27, 28) ausgewiesen ist. 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 geschlossenem Fenster sichert, versehen werden.

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 a und b BauGB)

1.9.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)

Baumreihe aus Kleinbäumen auf privater Grundstücksfläche am Fußweg entlang der Bahn

Entlang des Fußwegs an der Bahnlinie ist auf privater Grundstücksfläche 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, darüber hinaus 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 10 m
Malus tchonoskii	Zier-Apfel 10 m
Prunus hillieri "Spire"	Zier-Kirsche 10 m
Prunus serrulata "Amanogawa"	Zier-Kirsche 10 m
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säulen-Eberesche 10 m
Sorbus thuringiaca "Fastigiata"	Säulen-Mehlbeere 10 m

Sonstige:

Crataegus "	Carrieroi"		Apfeldom	9 m
Crataegus i	aevigata "Pau	I's Scarlet"	Rotdorn	9 m
Malus dom	estica		Apfel	9 m
Malus sylve	医乳腺激素 经租赁债金 化二氯甲基甲基磺基		Gemeiner Wi	
	あずたにはなった。 A おもどした。		TO A TRANSPORT OF THE	ldapfel 9 m
Malus x Hy	/br.		Zierapfel	9 m

9.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Straßenbegleitende Bäume an der A -Schweitzer-Straße

Eingangs der A.-Schweitzer-Straße sind an den 2 im Lageplan bezeichneten Standorten mittelkronige Straßenbäume, Stammumfang mind. 18 – 20 cm, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie markieren die Einmundung und stellen die Fortführung der Baumreihe im nordlich angrenzenden Bebauungsplan dar. Folgende Arten sind wahlweise zu pflanzen, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart wünschenswert ist.

Acer campestre Feldahorn

Acer platanoides "Emerald Queen" Kegelförmiger Spitzahorn

9.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3)

Baumreihe aus Kleinbäumen

Entlang dem westlichen Erschließungsweg ist in den Vorgärten eine Baumreihe aus kleinkronigen Bäumen, Stammumfang mind. 14-16 cm, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden; eine einheitliche Baumart ist wünschenswert:

Crataegus in Arten und Sorten Weißdorn Malus in Arten und Sorten Apfel Prunus in Arten und Sorten Pyrus in Arten und Sorten

Kirsche Birne

Sorbus in Arten und Sorten

Eberesche, Mehlbeere

Zur Begrünung des öffentlichen Parkplatzes werden die gleichen Arten aus kleinkronigen Bäumen, Stammumfang mind. 14-16 cm, als Hochstamm festgesetzt. Aufgrund der geringen Breite des Pflanzstreifens ist besonders auf die Einhaltung der FLL-Richtlinie zu achten, wonach die Pflanzgrube eine Mindestgröße von 12 cbm aufweisen muss.

1.9.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4)

Bäume in den Wohngärten des Baugebiets

In den Wohngärten der privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein Baum, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden.

Acer campestre

Feld-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus Prunus avium

Hainbuche Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia va. Edulis

Essbare Eberesche

Pinus sylvestris

Gemeine Kiefer

1.9.5 Pflanzgebot 5 (pfg 5)

Begrünung von sonstigen Freiflächen bebauter Grundstücke (vgl. Ziffer 2.4.1)

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen (vgl. Ziffer 2.4.1) sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Artenliste zu bepflänzen. Nicht zur Verwendung kommen dürfen exotische Gehölze sowie ständortfremde Arten. Zu verwenden sind heimische Gehölze sowie inzwischen ortstypisch gewordene Blütensträucher und immergrüne Gehölze (max. Anteil 50 %). Arten der Pflanzenliste 1-3 (s. Ziffer 6.5.1) sind zu verwenden.

Ausgenommen sind Grundstücksteilflächen, die mit Geh- und Leitungsrecht belastet sind (s Ziffer 1.6). Diese Teilflächen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überstellt werden, sondern sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Vegetationsflächen herzustellen.

1.9.6 Begrünung der Lärmschutzwände (pfg 6)

Die mit Gabionen gebauten Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen (Pflanzung in den vorgelagerten Grünstreifen) zu begrünen. Folgende Arten werden empfohlen:

Akebia quinata Campsis radicans

Klettergurke

Clematis in Arten und Sorten

Trompetenblume Waldrebe

Hedera helix

AA MINI CO

Efeu

Humulus lupulus Lonicera in Sorten Parthenocissus quinquefolia

Hopfen Geißblatt Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein

1.9.7 Pflanzung einer Rotbuchenhecke (pfg.7)

Entland dem Geh- und Radweg südlich des Spielplatzes ist auf privater Grundstücksfläche eine Hecke aus Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen. Sie ist als geschnittene Hecke auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

Ihre Höhe sollte 1,50 bis 1,80 m betragen

1.9.8 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke an der Nordgrenze des Plangebiets, entlang dem Fußwegund als Abgrenzung zwischen den einzelnen privaten Grundstücken (pfg 8)

An der Nordgrenze des Plangebiets, entlang dem Fußweg und zur Abgrenzung der privaten Grundstücke untereinander sind freiwachsende Hecken aus Beimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Arten der Pflanzenliste 2 und 3 sind zu verwenden (s.Ziffer 6.5.1). Ortstypische Blütensträucher können bis zu einem Anteil von 25 % verwendet werden.

199 Dachbegrünung (pfg 9)

Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 5° (siehe Ziffer 2.1.2) zu begrünen; dieses gilt auch für Carports. Die Dachbegrünung ist mit mind. 10 cm Substratschichtstärke als extensive Dachbegrünung auszuführen.

Beispiele für extensive Begrünungen sind u.a. Sedum-Arten, Sempervivum-Arten und Thymus. Möglich sind auch extensive Grasdächer.

1.9.10 Fassadenbegrünung (pfg 10)

An Gebäuden (auch Garagen) mit einer geschlossenen Fassade von mehr als 5 m Länge ist eine Begrünung vorzusehen. Es sind die Arten der Pflanzenliste unter Ziffer 1.9 6 zu verwenden.

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

- 1.10.1 Nebenanlagen i S.v. § 14 Abs. I BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Müllbehälterstellplätzen, Fahrradabstellanlagen sowie sonstigen Nebenanlagen mit max. 25 cbm Rauminhalt je Grundstück unzulässig.
- 1.10.2 Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes i.S. von § 14 Abs.2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1 10.3 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)

- 1 Die Dächer der Reihenhäuser 1-4 und 5-8 sind als Pult- oder Flachdächer mit Neigunges bis 5.8 auszubilden. Die Dächer der Reihenhäuser 9-13 sind als Pultdächer herzustellen.
- 1.2 Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 5° extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 1.8.10). Substratschichtstärke mind, 10 cm
- 1.3 Dachgauben, -fenster und -einschnitte sind nicht zulässig.
 - 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.

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

2

3

4

4. L

- 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 zurückbleiben müssen; Arten und Sorten für Sträucher und Hecken sind der Pflanzenliste 5 zu entnehmen (siehe Ziffer 6.5.1). Andere Einfriedigungen wie z.B. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien, sind nicht zugelassen.
- 3.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 08.01.1996, bleiben unberührt.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 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).
- 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.
- 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).
- 4.4. Der Grundstücksstreffen an der Nordspenze des Gehungsbereichs östlich von der A. Schwenzer-Straße ist auf einer Breite son C.S. 1,3 m/mit einer Brischung gegen den Fudweis (h. 5. maximal. 1,0 m) zu versehen und mit frei wachsenden hemischen Gehötzen (s. Pflanzemost 8) zu beptlanzen.

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.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 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.
- Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung währen 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 Landeratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen

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

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:

in Kraft getreten: 4.12.2003

Planbereich, Name

1. Bebauungsplanänderung "Härte-Ost II
Bereich zw. "Diagonalweg", Bahnlinie

und Stuttgarter Straße

5. HINWEISE

- 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 Abwarmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwarmung 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 Aus Gründen des Verkehrslärms von der Stuttgarter Straße überschreitet der maßgebliche Außenlärmpegel die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts trotz aktivem Lärmschutz an der Stuttgarter Straße (Lärmschutzwand).
 Nach VDI-Richtlinie 2719 wird bei Außenlärmpegeln von ≥50 dB(A) empfohlen, Schlaffäume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten. Außenlärmpegel von ≥50 dB(A) treten nachts an den Häusern 1 + 2, 5 + 6 und 9 + 10 auf (vgl. Lärmgutachten Ziffer 6.3).

Aus Gründen des Sport- und Freizeitlärms, ausgehend insbesondere von den Tennisplätzen und dem Freizeitbad östlich der Bahnlinie, wird gutachterlich empfohlen (siehe Ziffer 6.4):

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 unmittelbar der Bahn zugewandten Fassaden des Lärmpegelbereichs III*

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

Näheres ist der Schalltechnischen Untersuchung des IB Braunstein + Berndt (s.Ziffer 6.4) zu entnehmen.

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

Geotechnische Hinweise

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

Zahl der Stellplätze je Wohneinheit

Abweichend von § 37 (1) LBO wird empfohlen, bei den geplanten Reihen-Einfamilienhäusern 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung

Begründung mit Umweltbericht

"Stellungnahme zum Schallschutz gegen Außenlärm" (Reihenhausbebauung entlang der Stuttgarter Straße in 70825 Korntal-Münchingen), IB GN Bauphysik, Stuttgart, 27 9 2006,

Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans "Härte-Ost II", vorgelegt vom Ingenieurbüro Braunstein + Berndt, Backnang, September 2003, mit Ergänzungen vom 21.10.2003 und 11.11.2003

Überarbeitung des GOP "Härte-Ost II", vorgelegt vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Stefan Fromm, 72135 Dettenhausen, September/Oktober 2006

Anlage: Pflanzenlisten

Für jedes Baugrundstück ist pro 100 m² nicht überbaute Grundstücksfläche, die nicht über einem Leitungsrecht liegt, ein Hochstamm zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern diese Forderung nicht bereits durch Pflanzgebote erfüllt ist.

Empfohlene Baumarten Pflanzenliste 1.

Für die Baugrundstücke sind mit der Vorlage des Bauantrages Freiflächengestaltungspläne, die zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen treffen, vorzulegen, die mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

8.4 Anhang Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume:

Acer campestre Carpinus betulus Crataegus 'Carrierei'

Crataegus laevigata 'P.'s Scarlet'

Crataegus monogyna Malus in Arten und Sorten

Prunus avium Prunus domestica

Pyrus in Arten und Sorten

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

- Feldahorn

- Hainbuche

- Apfeldorn

- Rotdorn

- Eingriffliger Weißdorn

- Apfel

- Süßkirschen

- Pflaumen

- Birne

- Eberesche

- Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher:

Acer campestre Buxus sempervirens Carpinus betulus Cornus mas

Corylus avellana Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare Prunus spinosa

Rosa canina

Sambucus nigra Syringa vulgaris Taxus baccata

Viburnum lantana

Viburnum opulus

- Feldahorn

- Buchsbaum

- Hainbuche

- Kornelkirsche

- Haselnuß Weißdorn

- Pfaffenhütchen

- Liguster

- Schlehe

- Hunds-Rose

- Holunder

- Gemeiner Flieder - Gemeine Eibe

- Wolfiger Schneeball

- Gemeiner Schneeball

Flachwurzler!

Flachwurzler!

Flachwurzler!

Flachwurzler!

Flachwurzier !

Flachwurzler!

Pflanzenliste 3: Ortstypische Blütensträucher:

Amelanchier

Buddleia

Deutzia

Forsythia x intermedia

Laburnum

Philadelphus Sambucus

Spiraea

Syringa

Viburnum

Weigela

Rosa

- Felsenbirne

- Sommerflieder

Maiblumenstrauch

- Forsythie

- Goldregen

- Pfeifenstrauch

- Holunder

- Spierstrauch

- Flieder

- Schneeball

- Weigelie

- Strauchrosen

Flachwurzler!

Flachwurzler!

Flachwurzler!

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen:

Akebia quinata

Campsis radicans

Clematis montana 'Rubens'

Clematis vitalba

Clematis in Sorten

Hedera helix Humulus lupulus

Lonicera in Sorten

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Wisteria sinensis

- Klettergurke

- Trompetenblume

- Waldrebe

- Waldrebe

- Waldrebe

- Efeu

- Hopfen

Geißblatt

- Wilder Wein

- Wilder Wein

- Blauregen

9 Hinweise und Empfehlungen

9.1 Bodenschutz

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarbeiten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

2. Bebauungsplanänderung "Härte-Ost II", Bereich der 13 Reihenhäuser an der Stuttgarter Straße

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 15.10.2006,

Stadtbauamt

Brüggemann

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11,04.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		
(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.04.2006
Bekarmtmachung der Bürgerbeteiligung		
(§ 3 Abs. I BauGB)	am	20.04.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	17.05.2006
Anhörung der Träger öffentlicher Belange		
(§ 4 Abs. I BauGB) mit Schreiben	vom	24.04.2006
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	09.11.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	16.11.2006
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange		
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.11.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 24.11.	bis	27.12.2006
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	08.03.2007
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	22.03.2007
在大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的一个主义的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的大学的		

Die bundes und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 12.03.2007

Kübler, Techn. Beigeordneter vo