

Stadt Korntal-Münchingen

Gemarkung: Münchingen

Bebauungsplan „Östlich In den Seiten“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen
Maßstab: 1 : 500

15.7.2003, geändert 15.2.2004/24.11.2004
sowie 31.3.2006/8.6.2006

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 14.12.2004
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Von der im Plan dargestellten Gliederung der Straßen in Fahrbahnen, Gehwege und Schrammborde
und deren Breite mit Ausnahme der Gesamtbreite kann beim Ausbau abgewichen werden.

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 1** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO) sind nur ausnahmsweise 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)

1.1.2 **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.7,8 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).
Ausnahmen gem. § 6 Abs.3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Im Mischgebiet sind nur solche Betriebe und Nutzungen i.S. von Ziffer 1.1.2 zulässig, die hinsichtlich Lärmemissionen im Zeitbereich tags einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 56 dB(A)/qm Fläche nicht überschreiten. Im Zeitbereich nachts ist ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von 41 dB(A)/qm Fläche einzuhalten (vgl. Lärmschutzuntersuchung Ziffer 6.2.2)

1.1.3 **SO** Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

SO 1 Sondergebiet "Erwerbsgartenbau"

SO 2 Sondergebiet "Lehrgarten"

Im Sondergebiet "Erwerbsgartenbau" (**SO 1**) sind nur solche Betriebe und Nutzungen i.S.v. Ziffer 1.1.3 zulässig, die hinsichtlich Lärmemissionen im Zeitbereich tags einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 56 dB(A)/qm Fläche nicht überschreiten. Im Zeitbereich nachts ist ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von 41 dB(A)/qm Fläche einzuhalten (vgl. Lärmschutzuntersuchung Ziffer 6.2.2).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Abweichend von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im **WA 1** und **WA 2** (Allgemeines Wohngebiet) durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50. Darüber hinaus gehende Überschreitungen sind nicht zulässig.

Im MI (Mischgebiet) und im SO 1 (Sondergebiet Erwerbsgartenbau) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Darüber hinaus gehende Überschreitungen sind nicht zulässig.

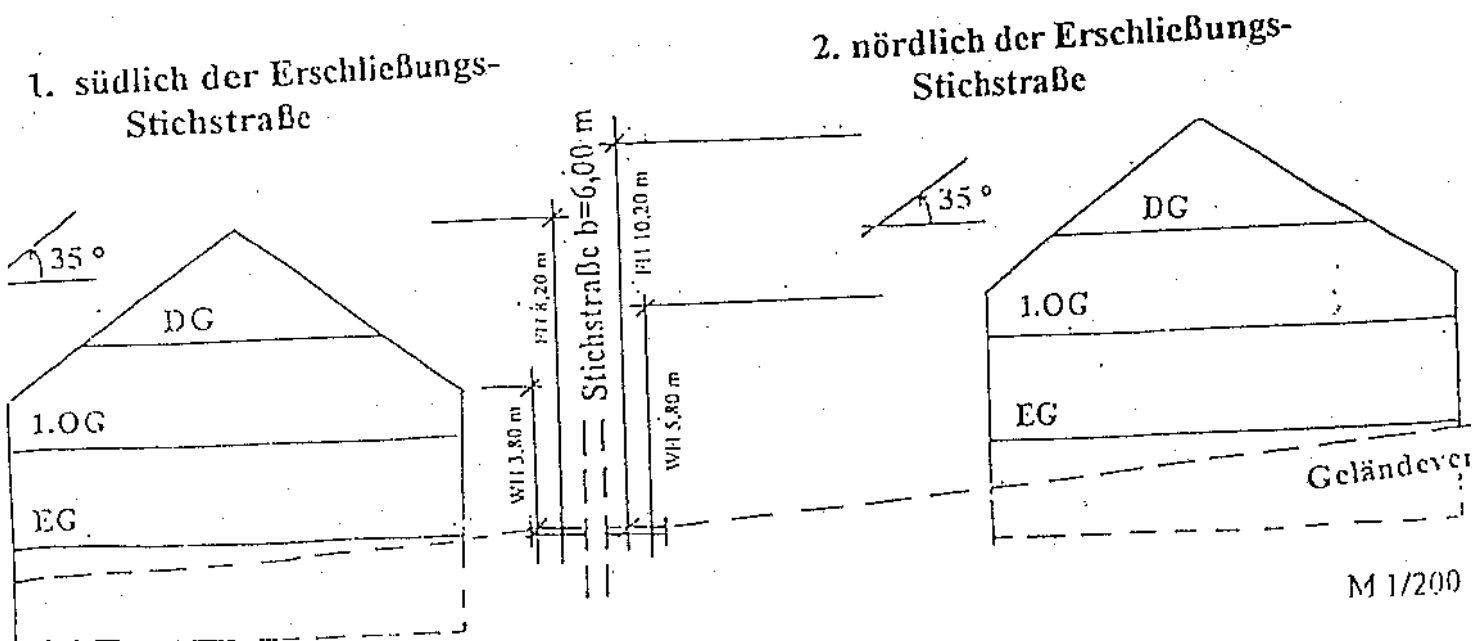
1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen im WA 1 (Allgemeines Wohngebiet) östlich In den Seiten

Gem. § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenzen festgesetzt. Die max.Höhe der baulichen Anlagen ist mit der Wandhöhe, d.h. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und der Firsthöhe angegeben; beides gemessen über der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße; Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zur Veränderung der natürlichen Geländehöhe dürfen höchstens je 0,50 m betragen.

- Die Wandhöhe der Gebäude südlich der Erschließungs-Stichstraßen darf maximal 3,80 m über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße betragen.
- Die Wandhöhe der Gebäude nördlich der Erschließungs-Stichstraßen darf maximal 5,80 m über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße betragen.
- Die Firsthöhe der Gebäude südlich der Erschließungs-Stichstraßen darf maximal 8,20 m über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße betragen.
- Die Firsthöhe der Gebäude nördlich der Erschließungs-Stichstraßen darf maximal 10,20 m über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße betragen.

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse ergeben sich aus den folgenden Regelschnitten:

Regelschnitte für 2-geschossige Gebäude



1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen im **WA 2 (Allgemeines Wohngebiet)** a.d. Th.-Storm-Straße

Die Wandhöhe der Gebäude südlich der Th.-Storm-Straße darf maximal 6,00 über der mittleren Höhe der Th.-Storm-Straße betragen.

Die Firsthöhe der Gebäude südlich der Th.-Storm-Straße darf maximal 9,60 über der mittleren Höhe der Th.-Storm-Straße betragen (Dachneigung: 25 - 30 °).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen im **MI (Mischgebiet)**

Die Wandhöhe der Gebäude darf maximal 6,5 m, die Firsthöhe maximal 11,00 m über der mittleren Höhe der Straße in den Seiten betragen (Dachneigung: maximal 35 °).

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen im **SO 1 (Sondergebiet "Erwerbsgartenbau")**

Im Bereich der neuen Kommissionshalle darf die Wandhöhe der Gebäude maximal 5,0 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m über der mittleren Höhenlage des FW 5037 betragen. Im übrigen Bereich von **SO 1** darf die Wandhöhe maximal 5,0 m und Firsthöhe maximal 8,0 m über der mittleren Höhe des FW C.-Seilacher-Straße betragen.

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

Entsprechend dem Plancinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeutet:

- o** Offene Bauweise: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen - es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine andere Bauweise.
- ED** Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
- a** Abweichende Bauweise: Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.

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 nicht für notwendige Zugänge, Zu- und Abfahrten sowie für Stellplätze und Garagen erforderlich oder als Nutzgärten angelegt sind, als Grünfläche zu erhalten bzw. herzustellen. Diese Grünflächen sind standortabhängig als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke zu erhalten bzw. herzustellen (s. Ziffern 1.11.3 und 1.11.4). 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.

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

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die entsprechenden Planeintragungen zur Gebäuderichtung.
Bei Sattel- und Walmdächern entspricht die Eintragung der Hauptfirstrichtung.

1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB, § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO)

Für den Geltungsbereich **WA (Allgemeines Wohngebiet)** gelten die Ziffern 1.6.1 - 1.6.3:

- 1.6.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.2 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.
Längenbeschränkung bei Reihenstellplätzen und -garagen:

Reihenstellplätze und -garagen sowie ihre Zufahrten dürfen – ohne Unterbrechung – höchstens eine Gesamtbreite von 6,0 m je Grundstück haben. Sind weitere Garagen bzw. Stellplätze erforderlich, so ist die Reihung durch Grünflächen in mindestens gleicher Breite zu unterbrechen.

1.7 Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden; alternativ mit Wildstauden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

1.8 Flächen für Rückhaltung/Ableitung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluß darf nicht auf direktem Wege in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muß getrennt in Regenwassermulden über die bewachsene Bodenschicht versickert werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (z.B. Zisternen). Zwecks weiterer Abflußverzögerung des Regenwassers soll die Wiesenmulde auf öffentlicher Fläche einen mäandrierenden Verlauf haben (pfg 6). – Für die Versickerungsanlagen vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Mutterboden oder das Befahren dieser Flächen in der Bauzeit ist nicht zulässig.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

1.9 Mit Leitungsrecht und Gehrecht belastete Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

In den dafür ausgewiesenen Flächen sind in einer Breite von insgesamt 2,0 m Leitungs- und Gehrechte zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt; die Leitungsrechte sollen die Regenwasserableitung in der Weise gewährleisten, daß dieses zunächst der Wiesenmulde auf öffentlicher Fläche (s.Ziffer 1.8), sodann dem Retentionsbecken und im weiteren Verlauf der Mischwasserkanalisation zugeführt wird.

1.10 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)

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

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

1.10.2 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 Kleinfeuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
2. i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.

1.10.3 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen Gas und Heizöl EL nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas
 - Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh und für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
 - Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO_x-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_x 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: NO_x = 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 EnergieEinsparVerordnung 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

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

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.10.4 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 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.
2. bei Anlagen i. S. d. Punkt 1.6.1 Abs. (2) - genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

1.10.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.10.3 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.

1.10.6 Weitergehende Anforderungen

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

1.10.7 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
- NOx: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlenmonoxid
- SO₂: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.11.1 Pflanzgebot pfg 1

Bäume an Verkehrsflächen und auf dem öffentlichem Spielplatz

Entlang der Straße in den Seiten, Feldweg Carl-Seilacher-Straße, auf dem Parkplatz und öffentlichem Kinderspielplatz sind, soweit dargestellt, Wildobstbäume oder gebietsheimische Laubbäume nachweislich regionaler Herkunft (Naturraum) zu pflanzen (siehe Pflanzenliste 2).

1.11.2 Pflanzgebot pfg 2

Streuobstwiese mit Obstbaumreihe entlang Feldweg 5037

Die Fläche ist als Streuobstwiese neu anzulegen und langfristig zu erhalten. Es sind ausschließlich Obsthochstämme auf Sämlingsunterlage zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Mindestabstand von 15 m horizontal und vertikal, bzw. mit einer Mindestfläche von 225 qm/Baum zu pflanzen. Entlang des Feldweges 5037 sind Obsthochstämme im Abstand von 20 – 30 m in Kombination mit Gehölzgruppen entsprechend pfg 3 pflanzen. Zur Auswahl stehen robuste, Feuerbrand unempfindliche, regional bewährte alte und neue Obstsorten (siehe Pflanzenliste 1)

Die Wiesenflächen sind mit einer Saatgutmischung für Fettwiesen (siehe Pflanzenliste 3), in Anlehnung an trockene Glatthaferwiesen, anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen (1-2-malige Mahd pro Jahr). Das Schnittgut ist zu entfernen.

1.11.3 Pflanzgebot pfg 3

Gehölzgruppen: Abpflanzung zur freien Landschaft, am Spielplatz und auf privaten Grundstücksflächen

Soweit dargestellt sind freiwachsende Gehölzgruppen mit Sträuchern aus gebietsheimischen, standortgerechten Arten nachweislich regionaler Herkunft (Naturraum) zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft.

Begrünung auf privaten Freiflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen

Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge zum Gebäude. Hierzu ist die Pflanzempfehlung zur Anlage der Hausgärten zu beachten (vgl. GOP Ziffer 6.3.1).

1.11.4 Pflanzgebot pfg 4 Vorgärten und Hausgärten

Die Vorgärten sind einsehbar anzulegen. Bauliche Einfriedigungen sind, ausgenommen Sockelmauern aus Naturstein zum Ausgleich der natürlichen Geländeneigung, nicht zugelassen (vgl. Ziffer 2.3.1 des Textteils).

Auf den privaten Grundstücksflächen sind entlang der Stichstraßen straßenbildprägende, geschnittene Hecken und schmalkronige Wildobstbäume zu pflanzen. Die Schnitthöhe der Hecken soll 1m nicht überschreiten (siehe Pflanzliste 5).

Geeignete Gehölzarten für Vorgärten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

Die Hausgärten sind an den Grundstücksgrenzen entlang der offenen Gräben (Wiesenmulden) lückig mit Gehölzriegeln aus mittelhohen bis niedrigen, gebietsheimischen, standortgerechten, freiwachsenden Gehölzen nachweislich regionaler Herkunft (Naturraum) zu bepflanzen (s. Pflanzenliste 4). Die Wiesenmulden sind mit einer gebietsheimischen Fettwiesenmischung aus nachweislich regionaler Herkunft anzusäen (s. Pflanzenliste 8). Bauliche Einfriedigungen sind in Kombination mit der Gehölzpflanzung zulässig als Maschendraht, alternativ als Holzzaun zulässig (vgl. Ziffer 2.3.1 des Textteils). Es wird empfohlen, die Hausgärten strukturreich und naturnah anzulegen. Verwiesen wird auf die Pflanzempfehlung "Hausgärten" (vgl. Ziffer 6.3.1).

1.11.5 Pflanzgebot pfg 5 Extensive Dachbegrünung

Sämtliche Dachflächen (Ausnahme Gewächshäuser) sind bis zu einer Dachneigung von 15 ° extensiv zu begrünen. Auf die Pflanzenliste 6 wird verwiesen (s. Ziffer 2.1.3 des Textteils).

1.11.6 Pflanzgebot pfg 6 Offener Graben mit Retentionsbecken am Ostrand des Wohngebiets

Die Wiesenflächen sind als extensiv gehaltene Wiese in Anlehnung an die Streuobstwiese anzulegen (vgl. Pflanzenliste 1 u. 3). An der Böschung der Regenrückhaltegrube sind kleine Gehölzgruppen (gebietsheimische Arten aus nachweislich regionaler Herkunft (s. Pflanzenliste 8) punktuell anzupflanzen. Insgesamt sollte eine mit Gehölzen bepflanzte Fläche von 10 % nicht überschritten werden.

1.11.7 Pflanzgebot pfg 7 Wegbegleitende Obsthochstämme am Nordrand des Plangebiets

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan sind Obsthochstämme gemäß Pflanzenliste 1 am nördlichen Randweg anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

Die Pflanzenlisten 1 – 8 sowie die Pflanzempfehlungen, auf die unter Ziffer 1.11. Bezug genommen wird, sind der Anlage zum Bebauungsplan (Ziffer 6.3.1) zu entnehmen.

1.11.8 Pflanzbindung pfb 1

Die vorhandenen Gehölze auf den Flurstücken 5009A und 5010A im Bereich des geplanten "Sonderbaugebiets Lehrgarten" sind soweit als möglich zu erhalten.

1.11.9 Pflanzbindung pfb 2

Die Laubhecke (Liguster) auf dem Flurstück 5032 ist in einer maximal zulässigen Schnitthöhe von 2,0 m zu erhalten. Deren Wurzelbereiche sind zu erhalten und vor Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Abgängige oder stark geschädigte Einzelgehölze sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

1.11.10 Pflanzbindung pfb 3

Die vorhandenen Gehölze auf dem Flurstück 5000/3 im Bereich des zu verlagernden Bolzplatzes sind soweit als möglich zu erhalten.

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

1.12.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Müllbehälterstellplätzen, Fahrradstellanlagen sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen mit bis zu 25 cbm je Grundstück zugelassen werden.

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

1.12.3 Für die Zulässigkeit von Garagen und offenen Stellplätzen sowie ihren Einfahrten wird auf Ziffer 1.6 verwiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften für die Geltungsbereiche WA, MI und SO 2
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

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

2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen von max. 35° auszubilden. Die Dächer von Doppelhäusern müssen einheitlich gestaltet sein.

2.1.2 Die Farben der Deckungsmaterialien müssen dem Spektrum Braun und Rot angehören. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2.1.3 Bei ebenerdigen Garagen/Carports sind alle Dächer mit einer Neigung bis 20 ° zu begrünen (siehe Ziffer 1.11.5). Die Dächer von Doppelgaragen/-carports oder Garagengruppen/Carport-Gruppen müssen einheitlich gestaltet sein.

2.1.4 Dachgauben, -fenster und -einschnitte sind erlaubt. Sie dürfen nicht mehr als insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen und müssen in das Hauptdach gestalterisch

eingebunden sein. Vom Ortgang bzw. der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2.1.5 Solaranlagen werden empfohlen, dürfen aber nicht verunstaltend wirken.

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.

Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Die Dachfläche darf durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, insbesondere Antennen o.Ä. nicht mehr als 1,0 m überragt werden.

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

2.3.1 Die Grundstücke dürfen grundsätzlich nur mit Sträuchern, Hecken und/oder mit niedrigen Zäunen/Steinmauern eingefriedigt werden. Andere Einfriedigungen wie z.B. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien, sind nicht zugelassen. Einfriedigungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Regenwassermulde zulässig.

Bei Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Einfriedigungen, ausgenommen Sockelmauern aus Naturstein zum Ausgleich der natürlichen Geländeneigung, nicht zugelassen. Entlang der Stichstraßen sind geschnittene Hecken (s. Pflanzliste 5) zu pflanzen, deren Schnitthöhe 1,0 m nicht überschreiten soll (vgl. Ziffer 1.11.4).

Bei Hausgärten im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Einfriedigungen in Kombination mit Gehölzpflanzungen (s. Pflanzenliste 4) zulässig als Maschendraht-, alternativ als Holzzaun bis max. 1,50 m Höhe zulässig (vgl. Ziffer 1.11.4).

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 Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit nicht Gehflächen, Zufahrten oder Garagen und Stellplätze erforderlich sind oder Nutzgärten angelegt werden sollen (s.Ziffer 1.6 i.V.m. 1.12.3). Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Regenwassermulden ist nicht zulässig.

2.4.2 Den Bauvorlagen ist ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechender, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

2.4.3 Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden. Dies gilt sowohl für ebenerdige Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten als auch für Erschließungswege innerhalb der Grundstücke (s.Ziffer 1.6.2).

2.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinn von § 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.

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

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

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

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

5. HINWEISE

5.1 Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes und den 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 übernommen werden konnten, sollen Hinweise und Empfehlungen für die Anlegung und Gestaltung der Freiflächen sein.

5.2 Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens ist folgendes zu beachten:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens". Dieses Merkblatt ist der Begründung zum Bebauungsplans als Anlage beigelegt (vgl. Ziffer 6.5 des Textteils).

Zwecks Einsparung von Trinkwasser sollte anfallendes Dachflächenwasser weitestgehend in Zisternen gesammelt und/oder auf den Baugrundstücken in offenen Regenwassermulden abgeleitet werden. Hinsichtlich Zisternen-Wasser-Nutzung wird auf die Pflicht zur Beachtung der Trinkwasser-Verordnung 2000 hingewiesen.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist anzustreben, daß so wenig wie möglich überschüssiges Erdmaterial abgefahren werden muß. Ein Massenausgleich, mit eventueller Zwischenlagerung von Erde innerhalb des Planbereiches, ist zu planen.

5.3 Energieeinsparung

Bei der Neuerstellung und umfassenden Erneuerung von Wohnungen und Arbeitsstätten ist die EnergieEinsparVerordnung bzw. die jeweils gültige Novelle einzuhalten.

Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/oder Warmwasserbereitung zu nutzen.

Die Gebäude sind so ausgerichtet, daß sich die aktive und passive solare Unterstützung der Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser anbietet. Auf die Förderprogramme der Stadt Korntal-Münchingen wird verwiesen. „Passivhaus“-Bauweise wird empfohlen.

5.4 Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, 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). Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist 3 Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 25 „Denkmalpflege“, mitzuteilen.

5.5 Lärm von der B 10

Der Verkehrslärm von der B 10 überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 4 dB(A) nachts und 1 dB(A) tags. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind eingehalten. Um den Pegel um 3 dB(A) zu reduzieren, wäre eine ca. 1,7 km lange Lärmschutzwand mit 2,2 m Höhe entlang der B 10 erforderlich. Da Aufwand und Nutzen dafür in keinem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen, wird empfohlen, bei allen Gebäuden im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplans die Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zur Lärmquelle zu orientieren sondern zur lärmabgewandten Seite.

Schallschutzfenster als passive Lärmschutzmaßnahmen sind an der lärmzugewandten Seite dieser Gebäude vorzusehen, um zumindest einen ausreichenden Schutz im Inneren der Gebäude zu gewährleisten.

Hingewiesen wird auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens (s. Ziffer 6.4 des Textteils)

5.6 Lärm vom Gärtnereibetrieb und sonstiger Gewerbelärm

An der bestehenden Wohnbebauung westlich der Straße In den Seiten kann es bereits heute zu einer Überschreitung des Richtwerts für den Spitzenpegel nachts von 60 dB(A) kommen, wenn nachts ein Lkw das Betriebsgelände verlässt und wenn ein Kaltnebelgerät nachts im Foliengewächshaus läuft. Deshalb wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, das die aufgezeigten Lärmkonflikte durch eine Verlagerung der Lkw-Zufahrt und der Kommissionierungshalle auf die Ostseite des Betriebsgeländes beseitigt. Zur Neuregelung des Betriebsablaufs im Einzelnen wird mit der Fa. Beiermeister ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Auf der Basis dieser Maßnahmen zur Umstrukturierung des Betriebs- und Erschließungsablaufs kann der Richtwert der TA-Lärm an der Südostecke des Neubaugebietes zusammen mit den Immissionen aus dem Gewerbegebiet "Nördlich Komwestheimer Straße" nachgewiesen werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und Schutz der benachbarten Wohnbebauung setzt die Ziffer 1.1.3 des Textteils fest, dass "im Sondergebiet "Erwerbsgartenbau" (SO 1) nur solche Betriebe und Nutzungen ... zulässig (sind), die hinsichtlich Lärmemissionen im Zeitbereich tags einen immissionswirksamen Schallleistungspegel von 56 dB(A)/qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Im Zeitbereich nachts ist ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von 41 dB(A)/qm Grundstücksfläche einzuhalten.

Im Mischgebiet sind gem. Ziffer 1.1.2 nur solche Betriebe und Nutzungen zulässig, die hinsichtlich Lärmemissionen im Zeitbereich tags einen immissionswirksamen Schallleistungspegel von 56 dB(A)/qm Fläche nicht überschreiten. Im Zeitbereich nachts ist ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von 41 dB(A)/qm Fläche einzuhalten. (vgl. Lärmschutzuntersuchung Ziffer 6.4).

5.7 Lärm vom Bolzplatz

Zur Bewältigung des Lärmkonflikts mit dem vorhandenen Bolzplatz Th.-Storm-Straße ermöglicht der Bebauungsplan die Verlagerung des Bolzplatzes an den Ostrand des Baugebiets sowie die Umnutzung des vorhandenen Bolzplatzes an der Th.-Storm-Straße in Wohnbauland. - Bei Verlagerung des Bolzplatzes ist in Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen 13.00 bis 15.00 Uhr der Ballspielplatz geschlossen zu halten.

5.8 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.

5.9 Geotechnische Hinweise

Bei Neubauten, die tiefer als 1,50 in den Untergrund eingreifen, wird die Einholung eines geotechnischen Gutachtens empfohlen. – Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg (s. DIN 4149 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“)

5.10 Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden. ~~Auf das Förderprogramm der Stadt Kornal-Münchingen wird verwiesen.~~

Empfohlene Kletter- und Rankpflanzen:

Waldrebe	Clematis Hybriden
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Schmuckwein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

5.11 Allgemeine abfallwirtschaftliche Hinweise und Hinweise für die Müllentsorgung

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landesabfallgesetzes wird hingewiesen.

Das „Merkblatt für die Städte und Gemeinden im Landkreis Ludwigsburg zur Einbeziehung der Abfallwirtschaft für der Aufstellung von Bebauungsplänen“ ist zu beachten. Dieses Merkblatt, das u.a. „Hinweise zur Müllentsorgung“ enthält, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt (vgl. Ziffer 6.6 des Textteils).

5.12 Gem. § 71 LBO sind die Leitungsrechte durch die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern. Damit werden die Eigentümer der untenliegenden Grundstücke rechtlich verpflichtet, die Überleitung und Versickerung des Niederschlagswassers der (einzeln genannten) oben liegenden Grundstücke zu dulden.

5.13 Aufgrund der örtlichen Randlage ist die Beleuchtung des Wohngebietes so zu gestalten, dass insektenfreundliche Lampen und Leuchten verwendet werden (d.h. Natrium-Hochdruck-Dampflampen oder Halogen-Metaldampflampen).

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung
- 6.3 Grünordnungsplanentwurf, Landschaft und Raum Prof. C.Bott, März 2004
- 6.3.1 Pflanzenlisten 1-8 (vgl. Ziffer 1.11.1 – 1.11.7 des Textteils).
- 6.4 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Östlich In den Seiten, Braunstein & Berndt, Backnang, November 2004
- 6.5 „Regelungen zum Schutz des Bodens“, Landratsamt Ludwigsburg
- 6.6 Informationen zur Berücksichtigung der abfallwirtschaftlichen Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Landratsamt Ludwigsburg, Dez. 2001.

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
„Östlich In den Seiten“**

Gefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 15.7.2003, mit Änderungen vom 15.02.2004/24.11.2004
sowie 31.3.2006/8.6.2006

Stadtbauplanamt
Brüggemann
Brüggemann

VERFAHRENSVERMERKE


Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	26.03.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.04.2002
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	04.04.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	22.04.2002
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	04.04.2002
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.12.2004
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.12.2004
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	10.01.2005
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 10.1.05 bis		10.02.2005
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	08.06.2006
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung	am	3. 7. 2006
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	13. 7. 2006

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 12. 7. 2006

E. Kübler
Kübler, Technischer Beigeordneter



RECHTSGRUNDLAGEN

- A. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).
- B. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
- C. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995
(GB. S. 617), in Kraft getreten am 01. Januar 1996
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18.
Dezember 1990

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden werden durch diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben und durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB sowie die neuen örtlichen Bauvorschriften nach LBO ersetzt.

VERFAHRENVERMERKE

Aufstellungbeschuß	§ 2 (1) BauGB am 26.03.2002
Bekanntmachung des Aufstellungbeschlusses	§ 2 (1) BauGB am 04.04.2002
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	§ 3 (1) BauGB am 04.04.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am 22.04.2002
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.04.2002
Auslegungsbeschuß	§ 3 (2) BauGB am 14.12.2004
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	§ 3 (2) BauGB am 23.12.2004
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB am 10.01.2005
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB vom 10.01.2005 bis 10.02.2005
Satzungsbeschuß	§ 10 BauGB am 8.6.2006
Inkrafttreten	§ 12 BauGB am 12.7.2006

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Kornthal-Münchingen, den

Kübler, Technischer Beigeordneter

