

1. Bebauungsplanänderung „Ziegeleistraße“

(Stand: 02.03.2006 mit Änderungen vom 01.05.2006)

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Bezugsbebauungsplan: Bebauungsplan „Ziegeleistraße, Plan I und II“, rechtskr. 8.2.1963

gefertigt:

Stadtbauamt Korntal-Münchingen, Abt. Stadtplanung

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 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

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 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).

Für Räume mit Orientierung zu den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassaden (vgl. Schalltechnische Untersuchung Ziffer 6.3), die nachts zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und die nicht zur Gebäuderückseite belüftet werden können, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung gewährleisten.

1.1.2 WB Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO

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

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

Für Räume mit Orientierung zu den mit Lärmpegelbereich III - VI gekennzeichneten Fassaden (vgl. Schalltechnische Untersuchung Ziffer 6.3), 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.

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 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 Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 13,50 m über der mittleren Höhe der Stuttgarter Straße bzw. Ziegeleistraße (gemessen vor dem jeweiligen Baufenster) festgesetzt, max. Wandhöhe = 10,60 m. |
| HbA 2 | Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 12,50 m über der mittleren Höhe der Ziegeleistraße (gemessen vor dem jeweiligen Baufenster) festgesetzt, max. Wandhöhe = 7,5 m. |
| HbA 3 | Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 10,70 m über der mittleren Höhe der Ziegeleistraße (gemessen vor dem jeweiligen Baufenster) festgesetzt; max. Wandhöhe = 6,70 m. |
| HbA 4 | Die Höhe baulicher Anlagen wird im Bereich der Pultdächer mit max. 10,00 m über der mittleren Höhe der Ziegeleistraße (gemessen vor dem jeweiligen Baufenster) festgesetzt; max. Wandhöhe = 7,50 m. |

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeutet:

- o Zulässig i.S.d. offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser.
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Zulässig ist geschlossene Bauweise, d.h. es kann an die seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenze angebaut werden, jedoch nicht zwingend. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der LBO.

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 oder als Nutzgärten angelegt sind, als Grünfläche zu erhalten bzw. herzustellen. Diese Grünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke zu sichern und zu entwickeln. 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.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur insoweit zugelassen, als sie die Kubatur-Beschränkung in Ziffer 1.9.1 einhalten.

Gebäude und Gebäudeteile von unterirdischen Sammelgaragen sind mit einer Substratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen. Auf mindestens zwei Dritteln dieser Fläche muss die Substratschichtstärke mindestens 80 - 100 cm betragen.

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/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und Gebäudefront (sogen. Vorgartenzone) können ebenerdige Stellplätze/Garagen sowie Zufahrten zu Garagen/Carports und Stellplätzen zugelassen werden (§ 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO).
- 1.5.2 Ebenerdige Pkw-Stellplätze/Garagen und ihre 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 Abweichend von § 6 LBO darf bei Errichtung von Doppelparker-Garagen im Grenzabstand zum Nachbarn die Wandhöhe max. 3,50 m betragen. Für die Wandhöhe ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Wandfläche darf höchstens 28 qm betragen.

1.6 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 Bender & Stahl, 8/2001, zu entnehmen (siehe Ziffer 6.3).

1.7 Minimierungsmaßnahmen: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Erhalt von wertvollen Vegetationsstrukturen wie z.B. Böschungsvegetation und Hecken, Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für schonungsbedürftige und besondere Vogelarten

1.7.1 Pflanzbindung 1 (pfb 1)

Erhalt von Böschungen, einschließlich Gehölzbestand. Ein Großteil der bestehenden Böschungen, einschließlich ihres böschungssichernden Gehölzbestandes und Gras-Krautsaums ist dauerhaft als Biotop zu sichern und zu entwickeln durch: Verjüngung und Nachpflanzung standortheimischer Gehölze, Zurückdrängen von Wildwuchs und fremdländischen Arten (wie z.B. Schlingknöterich) entsprechend Pflanzenliste 1 (siehe Anlage).

1.7.2 Pflanzbindung 2 (pfb 2)

Erhalt von Hecken und sonstigen Gehölzen außerhalb der Böschungen, Verjüngung und Nachpflanzung mit standortheimischen Gehölzen entsprechend Pflanzenlisten 2 und 3 (siehe Anlage). ~~Für die Schutzmaßnahmen ist die Einhaltung der DIN 18920 zu berücksichtigen.~~

1.7.3 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen an und in Gebäuden sind bei Fassaden- und Dachsanierungsmaßnahmen sowie bei Neubauten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.

1.8. Minimierungsmaßnahmen: 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 auf der Westseite der Ziegeleistraße

An den im Lageplan bezeichneten Standorten sind klein- bis mittelgroßkronige Bäume, Stammumfang mind. 18-20, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumpflanzquartiere von mind. ca. 4 qm großer Fläche müssen unversiegelt sein. Folgende Arten sind wahlweise zu pflanzen, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart wünschenswert wäre:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere

1.8.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Straßenbegleitende Hecke auf der Ostseite der Ziegeleistraße

Ergänzend zu den bestehenden Hecken sind auf privaten Flächen weitere straßenbildtypische Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlen werden Gehölze der Pflanzenliste 2 (siehe Anlage)

1.8.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3)
Bäume und Sträucher auf priv. Grundstücksfläche

Bei Neu- und Nachpflanzungen werden Arten und Sorten der Pflanzenliste 3 empfohlen (siehe Anlage).

1.8.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4)
Vorgärten

Zur Verwendung kommen dürfen hier nur Standort heimische Gehölze sowie gängige inzwischen ortstypische Blütensträucher und immergrüne Gehölze der Pflanzenliste 4 (siehe Anlage).

1.8.5 Pflanzgebot 5 (pfg 5)
Extensive Dachbegrünung bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 20 ° und einer ~~Substratschichtstärke von 8-10 cm~~ (s.a. Ziffer 2.1.2)

Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 20° extensiv zu begrünen. Dieses gilt auch für Carports.

Zur Dachbegrünung wird eine Gras-Kraut-Mischung der Pflanzenliste 5 empfohlen.

1.9 Nebenanlagen, (§ 14 Abs. 1 und 2 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. 25 cbm Rauminhalt je Grundstück unzulässig.

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

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 Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit Neigungen von 15 bis 50 ° auszubilden (s. Planeinschrieb).

2.1.2 Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 20 ° zu begrünen (siehe Ziffer 1.8.5).

2.1.3 Dachgauben, -fenster sowie Dacheinschnitte sind bei Sattel- und Walmdächern erlaubt. Sie dürfen nicht mehr als insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen und müssen in das Hauptdach gestalterisch eingebunden sein. Vom Ortgang und von der Firstlinie ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei Pultdächern sind Dachgauben, -fenster und -einschnitte nicht zulässig.

2.1.4 Die Deckungsmaterialien müssen dunkel eingefärbt sein. Die Farben müssen dem Spektrum braun bzw. rot angehören.

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 gebietstypischen Hecken sind zu erhalten. 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.

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 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im genannten Plangebiet unzulässig.

2.6 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. KENNZEICHNUNG/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

3.1 Immissionsschutz - § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB -

Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr zu treffen sind.

3.2 Altlasten - § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB -

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

- 5.289 Altstandort "Dampfziegelei Ulrich" (Beweisniveau 1)

- 5.288 Ölmühle Vollm. (Beweisniveau 1)

- 5.287 Altstandort "Druckerei, Holzimprägnierung" (Beweisniveau 2)

3.3 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.

3.4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz: 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 WCG 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. Gleiches gilt für das Auffinden von Grundwasserzugangsstellen (Brunnen, Pegel, etc.)

3.5 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 der nachstehende Bebauungsplan:

Planbereich Name

Bebauungsplan „Ziegeleistraße, Plan I und II“, rechtkr. 8.2.1963

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 Plangebiet ist mit Kulturdenkmälern zu rechnen (Listendenkmal "ehemalige Ziegelei"), die den Schutz gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz genießen; insbesondere ist mit mittelalterlichen Siedlungsfunden sowie Funden und Befunden aus der Frühzeit der Ziegelei zu rechnen. Im Falle von Bodeneingriffen ist das Referat 25 des Regierungspräsidiums Stuttgart, "Denkmalpflege", zu beteiligen. - Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile 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 Immissionsschutz
- Aus Gründen des Verkehrslärms von der Stuttgarter Straße überschreitet der maßgebliche Außenlärmpegel die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete tags um bis zu 13 dB(A) und nachts um bis zu 18 dB(A). Die Anforderungen für Allgemeine Wohngebiete im südlich angrenzenden Bebauungsplanbereich (1. Bauzone) werden tags und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten..

Die Bebauung im "WB"-Bereich südlich der Stuttgarter Straße ist so zu schützen, daß die Außenbauteile mindestens den Anforderungen der Lärmschutzklassen III bis VI entsprechen; die Außenbauteile der Nordfassade der Bebauung im südlich angrenzenden "WA"-Bereich müssen den Anforderungen der Lärmschutzklasse entsprechen.

Bei Beurteilungspegeln von über 50 DB(A) nachts sollten bei Schlafräumen und Kinderzimmern zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Gutachter empfehlen eine Orientierung der dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorzugsweise an die Lärm abgewandten Gebäudeseiten (Grundrissgestaltung).

Näheres ist der Schalltechnischen Untersuchung des IB Bender & Stahl (s. Ziffer 6.3) zu entnehmen.

~~Auf mögliche Geruchseinwirkungen aus dem Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe an der Siebenmorgenstraße, die Bestandsschutz genießen, wird hingewiesen.~~

5.7 Geotechnische Hinweise

Bei Neubauten wird die Einholung eines ingenieurgeologischen Gutachtens empfohlen (Beachtung des vorhandenen Grundwasserpegels, Vermeidung von unerwünschten Setzungen unter Wegen, Terrassen u.ä. aufgrund zu geringer Verdichtung der zugeführten Erdmassen, etc.).

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

5.9 Fassadenbegrünung

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

5.10 Vorhandene versiegelte Flächen, die keiner Vollversiegelung bedürfen (z.B. Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten) sollen entsiegelt werden

5.11 Es wird empfohlen, bei Einfamilienhäusern 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Stellplätze im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. Carports von Einfamilienhäusern können dann als Stellplatz anerkannt werden, soweit die Tiefe der Zufahrt mit dem darauf anzurechnenden Stellplatz mindestens 5 m beträgt und die Zufahrt ein Gefälle von nicht mehr als 10 % aufweist.

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung
- 6.3 Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Bebauungsplanänderung "Ziegeleistraße", vorgelegt vom Ingenieurbüro Bender & Stahl, August 2001
- 6.4 Grünordnungsplan "Ziegeleistraße", vorgelegt von der Planungsgruppe Landschaft und Raum, Prof. C.Bott, Dezember 2001, Aktualisierung März 2006
 - 6.4.1 Pflanzlisten

1. Bebauungsplanänderung "Ziegeleistraße"

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 02.03.2006/09.03.2006, ~~geändert 31.5.2006~~

Stadtbauamt

Brüggemann

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.06.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.07.2001
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	12.07.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	19.09.2001
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	09.07.2001
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.04.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.04.2006
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	18.04.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 28.4.	bis	29.05.2006
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	6.7.2006
Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 2	am	13.7.2006
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	20.7.2006

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 19.7.2006


.....
Kübler, Techn. Beigcordneter



1. Bebauungsplanänderung "Ziegeleistraße"

Gefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 02.03.2006 / 09.03.2006 / 31.05.2006

Stadtbauamt

Brüggemann

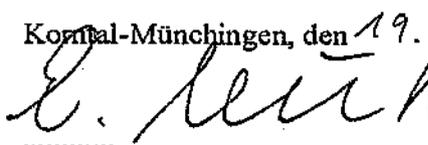
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.06.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.07.2001
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	12.07.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	19.09.2001
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	09.07.2001
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.04.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.04.2006
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	18.04.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 28.04	bis	29.05.2006
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	6.7.2006
Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 2	am	13.7.2006
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	20.8.2006

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 19.7.2006


.....
Kübler, Techn. Beigeordneter



1. Bebauungsplanänderung "Ziegeleistraße"

Gefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 02.03.2006 / 09.03.2006 / 31.05.2006

Stadtbauamt

Brüggemann

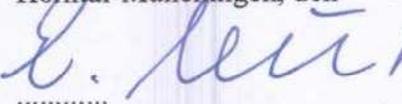
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.06.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.07.2001
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	12.07.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	19.09.2001
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	09.07.2001
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.04.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.04.2006
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	18.04.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 28.04	bis	29.05.2006
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	6. 7. 2006
Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 2	am	13. 7. 2006
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	20. 5. 2006

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 19. 7. 2006


.....
Kübler, Techn. Beigeordneter

