Stadt Korntal-Münchingen

Gemarkung: Münchingen

Bebauungsplan

Rührberg II

Bebauungsplan gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen

Maßstab: 1 : 500

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.4.1993
die Landesbauordnung (LBO) in der geänderten Fassung vom 08.08.1995
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, ihre Höhenlage und die dargestellten Bäume sind generelle Richtlinie für die Ausführung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan. ıd somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2 WA_S Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVOi.V.m. § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB
Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.
Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

1.1.3 MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs.5 BauNVO).
Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.4 MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 1 Abs.5 BauNVO).
Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

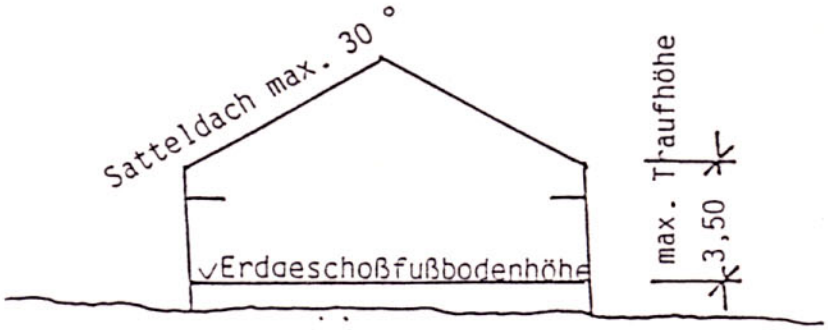
1.2.1 Ermittlung der Grundfläche (§ 9 Abs.1 Nr.3 i.V.m. § 19 BauNVO)

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

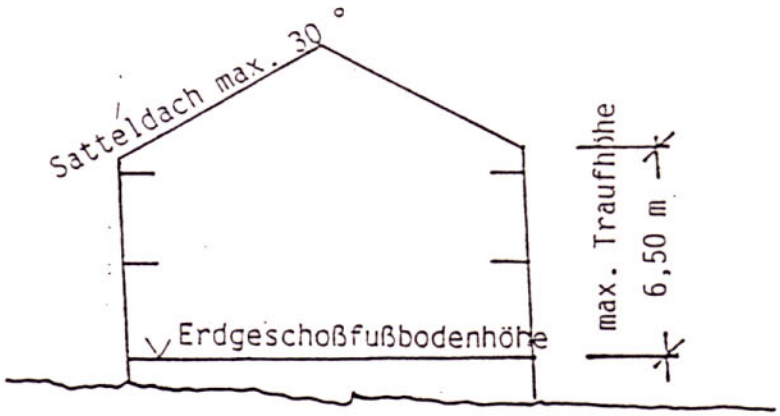
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (4) BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen, entsprechend dem Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone, festgesetzt.
Maßgebend hierfür ist die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Die Höhe der baulichen Anlage ist mit der maximalen Traufhöhe, d.h. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und der jeweiligen Dachneigung angegeben.

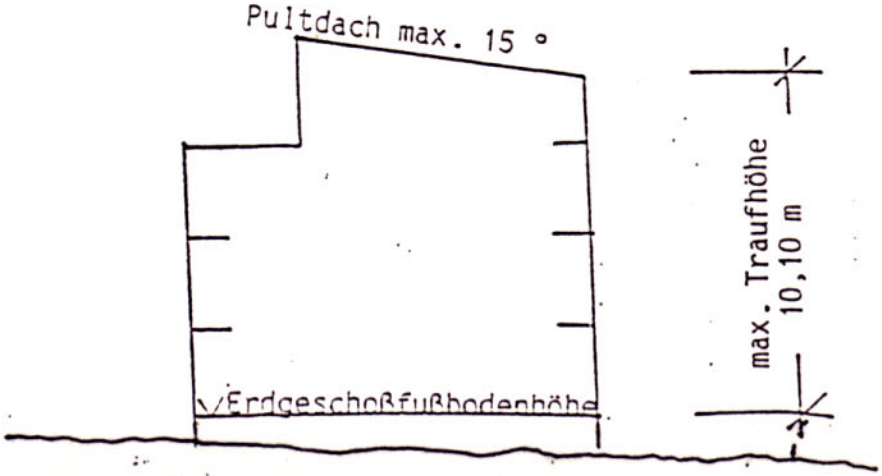
Für die 1-geschossige Bauweise ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 3,50 m aus folgen dem Regelschnitt:



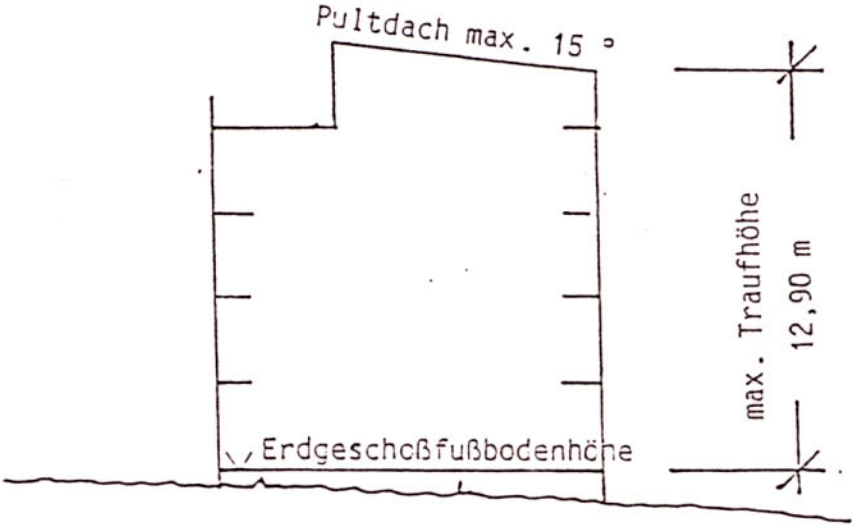
Für die 2-geschossige Bauweise ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 6,50 aus folgender Regelschnitt:



Für die 3-geschossige Bauweise ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 10,10 m aus folgendem Regelschnitt:



Für die 4-geschossige Bauweise ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 12,90 m aus folgendem Regelschnitt:



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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

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

1.3.2 g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser und Hausgruppen ohne Längenbeschränkung.

1.3.3 ED Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m.

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

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die entsprechenden Planeintragungen der Gebäudehauptrichtung.
Bei Satteldächern entspricht die Eintragung der Hauptfirstrichtung.

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 Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der übe baubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Ebenerdige PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.E Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc., herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen ein mindestens 50 % ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.

1.5.3 Im Bereich der Reihenhäuser sind nur offene Stellplätze und/oder Carports zulässig (Carports = Überdachte Stellplätze ohne Seitenwände). Geschlossene Garagen sind unzulässig.

1.5.4 Stellplätze und Garagen an öffentlichen Straßen sind nur als offene Stellplätze und/oder Carports zulässig (Carports = Überdachte Stellplätze ohne Seitenwände). Geschlossene Garagen sind unzulässig.

1.6 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.
Soweit im Lageplan festgesetzt, sind die Verkehrsgrünflächen mit Bäumen zu überstellen.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 In den mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen ist die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt.

1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)

In den dafür ausgewiesenen Flächen sind Mülleimer-Standplätze festgesetzt; diese Festsetzung soll gewährleisten, daß die Müll-Fahrzeuge nicht in die Privatwege einfahren müssen und die Müll-Werker möglichst kurze Wege zu den zu entleerenden Tonnen haben.

1.9 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)

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

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

1.9.2 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.

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

1. Gas

   - Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für 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 vo 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO_2 von 100 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Leitungen > 120 KW gelten: NOx max. 150 mg/-kWh, bei CO max. 90 mg/kWh.

   Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO_2 Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,

   - bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 5 vom Hundert unterschritten wird,

   - bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer als 110 W je m^2 beheizter Fläche ist.

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

3. Holz

   Naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand darf nur in offenen Kaminen

und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen, gelegentlich verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O_2-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.9.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen

1. bei Anlagen i. S. Punkt 1.7.1 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... - durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO_2-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 1.8.1 Abs. 2 -genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

1.9.5 Weitergehende Anforderungen

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

1.9.6 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
- SO_2: Schwefeldioxide angegeben als Schwefeldioxid

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

Entsprechend den Planeinträgen.
Es bedeuten:

1.10.1 Umgrenzung von öffentlichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.10.2 pfg 1 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Obstbaum-Hochstämme entlang Korntaler (Birkemer)Weg und bahngegleitendem Geh- und Radweg:

Empfohlene Arten
Obsthochstämme, Wildobst und Feldgehölze
Kernobstarten (wie Äpfel und Birnen) sollen wegen der Feuerbrandkrankheit nicht gepflanzt werden.

1.10.3 pfg 2 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Gehölzpflanzungen entlang Korntaler und Königsbergerstraße, sowie im Bereich der Wegeinmündungen (Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18/20 cm)

Empfohlene Arten:

Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

1.10.4 pfg 3 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Grüne Schneise zwischen dem Bereich der Reihenhäuser und den Geschoßbau-Zeilen:Lockere Pflanzung von Obstbäumen und heimischen Laubbäumen und Sträuchern

Empfohlene Baumarten:

Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Eberesche	Sorbus aucuparia

Empfohlene Straucharten:

Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Hundsrose	Rosa canina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

1.10.5 pfg 4 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Grüne Achse entlang dem zentralen Geh- und Radweg

Empfohlene Baumarten (zusätzlich zu pfg 3):

Traubenkirsche	Prunus padus
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Hainbuche	Carpinus betulus

Empfohlene Straucharten: siehe Pflanzgebot 3.

1.10.6 pfg 5 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Kleinkronige, standortgerechte Bäume an Wohnwegen: je Wohnweg 1 markante Baumart. Pflanzgröße: Stammumfang mind. 16/18 cm.

Empfohlene Arten:

Eschenahorn	Acer negundo
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria "Magnifica"
Traubenkirsche	Prunus padus
Zierkirsche	Prunus-Arten
Rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea "Briotii"

1.10.7 pfg 6 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Verkehrsbegleitgrün bei der WEG-Haltestelle: Bei den park+ride-Plätzen für PKW und Fahrräder sind verkehrsflächenbegleitend standortgerechte einheimische Bäume mit Wiesenunterpflanzung vorzusehen.

Empfohlene großkronige Baumarten:

Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides

1.10.8 pfg 7 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Streuobstwiese mit extensiv gepflegter Wiese am südlichen Ende der Königsberger Straße

Als Ergänzungspflanzung werden empfohlen:

Süßkirschen	Prunus avium in Sorten

1.10.9 pfg 8 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Öffentlicher Kinderspielplatz und Bolzplatz
Auf dem Spielplatz sind Obstbäume auf einer nutzbaren Wiese anzupflanzen. Entlang der Einfriedung sind einheimische, nicht giftige Sträucher, Bodendecker und Stauden anzulegen.
Der Bolzplatz ist als wasserduchlässiger Tennenplatz auszuführen.

Empfohlene Obsthochstämme:

Süßkirschen	Prunus avium in Sorten
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen	Prunus domestica in Sorten

Empfohlene Straucharten: siehe Pflanzgebot 3, jedoch ohne Holunder, Kornelkirsche, Liguster und Pfaffenhütchen.

1.10.10 pfg 9 Pflanzgebot/Pflanzbindung

Gehölzpflanzungen zwischen den Gebäudezeilen. Anteil der Nutzgärten: max. 50 %. Es wird empfohlen, beiderseits der Grundstücksgrenze einen je 1,50 m breiten Grundstücksstreifen mit Feldgehölzen vorzusehen und diese mit je 2,0 m breiten Wiesensäumen und Staudenfluren zu ergänzen.

Empfohlene Arten geeigneter Feldgehölze:

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

1.10.11 pfg 10 Pflanzgebot/Pflanzbindung

Vorgärten und Bereiche oberhalb von Tiefgaragen

Empfohlen wird die Anlage von Wiesenflächen, bei Bedarf ein Sichtschutz mit einheimischen, "standortgerechten" Sträuchern, die auch bei Lage der Vorgärten oberhalb von Tiefgaragen geeignet sind:

Ginster	Genista
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Johanniskraut	Hypericum
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Schirmheckenkirsche	Lonicera maackii
Rosen	Rosa-Arten
Flieder	Flieder-Arten
Schneeball	Viburnum-Arten

Oberhalb einer möglichen Unterbauung durch Tiefgaragen ist für die festgesetzte Bepflanzung eine ausreichend starke Substratschicht erforderlich (i.d.R. 0,80 m).

1.10.12 pfg 11 Dachgestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei Neubauten sind alle Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zu begrünen. Dieses gilt auch für Carports.

Zur Dachbegrünung werden empfohlen (Gras-Kraut-Begrünung):

Gräser-Arten:

Schwingel-Arten	Festuca-Arten
Schmiele-Arten	Koeleria-Arten
Rispen-Arten	Poa-Arten

Kräuter-Arten:

Färberkamille	Anthemis tinctoria
Flockenblume	Centaurea scabiosa

Wiesen-Margerite	Chrysanthemum leucanthemum
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Schafgarbe	Achillea millefolium

Sedum-Arten
Sempervivum-Arten
Thymus-Arten

1.10.13 pfg 12 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs.1 Nr.25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Geschlossene Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sind ab einer Lauflänge von 5,0 m mit Rankpflanzen zu versehen. Empfohlen werden folgende Arten:

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"

1.10.14 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art (wie Leitungsgräben usw.) sind in einem Bereich von 3,50 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") durchgeführt werden.

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

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

Beim Abgang eines erhaltenswerten Baumes ist ein neuer, einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Art des Baumes sowie der Standort ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden sein, daß Bäume beseitigt werden, so ist an einer anderen Stelle auf dem Grundstück ein neuer Baum zu pflanzen.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG sowie die zum Schutz vo 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 Bebauungsplans überschritten. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.

Gemäß der "Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen; hier: Norm DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe Nov. 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:

56 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
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 der schalltechnischen äUntersuchung "Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Rührberg II in Korntal-Münchingen" des Büros Braunstein und Berndt, Leutenbach, zu entnehmen.

1.12 Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Ziff.26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1)Nr.26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

1.13 Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind bindend.

1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; ausgenommen sind Müllboxen. Nebenanlagen, die der Ver- und entsorgung des Baugebiets dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

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

2.1.1 Für die Gebäude werden unterschiedliche Dachformen festgesetzt (siehe Planeinschriebe in der jeweiligen Nutzungsschablone).
Bei Satteldächern beträgt die maximale Dachneigung 30 Grad.
Bei Pultdächern beträgt die maximale Dachneigung 15 Grad.

Carports und Garagen sind wahlweise mit Flachdach oder Satteldach (Dachneigung max. 15 Grad) zu versehen und mit Dachbegrünung zu versehen. Bei Anordnung in der Gruppe ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

2.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform und Dachneigung, in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2.1.3 Dachaufbauten für z.B. Treppenhäuser und Aufzüge dürfen max. ein Zehntel der Dachfläche ausmachen.
Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form und Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
Die Traufe darf durch Gauben, Dacheinschnitte und -fenster optisch nicht aufgelöst werden, vom Ortgang ist ein Abstand von mindstens 1,50 m einzuhalten.

2.1.4 Solaranlagen sind zugelassen, sollten aber nicht verunstaltend wirken.

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

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude sind auffällige grelle Farben zu vermeiden

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

2.3.1 Die Grundstücke dürfen nur mit Büschen, Sträuchern, Hecken und mit max. 0,80 m hohen Zäunen eingefriedigt werden. Andere Einfriedigungen sowie Heken aus Koniferen sind ausgeschlossen.

2.3.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden (z. B. Drahtgitterknüpfzaun mit eingewachsener geschnittener Hecke aus Liguster, Hainbuche oder Buchsbaum).

2.3.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 26.07.1995, bleiben unberührt.

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

2.4.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Ziffer 1.10) zu bepflanzen, soweit nicht Gehflächen, Zufahrten oder notwendige Garagen und Stellplätze erforderlich sind.

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Entsprechend § 10 Abs. 3 der Abfallsatzung des Landkreises dürfen Müllbehälterstandplätze f[illegible] 100 l Behälter nicht mehr als 10 m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden. Im übrigen wird auf das abfallwirtschaftliche Merkblatt verwiesen, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (vgl. Ziffer 6.2.4 des Textteils).

3.2 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269) zu verfahren.

3.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ und Merkblatt „Boden- und Grundwasserschutz“).
Diese Merkblätter sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Ziffer 6.2.3 des Textteils).

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 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.

5.3.2 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann. (siehe: Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.1988 AZ: 54-8951.13/5)

5.4 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). Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist 3 Wochen zuvor dem Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen.

5.5 Zwecks Einsparung von Trinkwasser sollte anfallendes Dachflächenwasser weitestgehend in Zisternen gesammelt und/oder zur Anreicherung des Grundwassers auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden; z.B. durch Anlegung von Teichen oder Mulden..

5.6 Energieeinsparung
Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sollten die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der Wärmeschutzverordnung eingehalten werden.

5.7 Lärm von Seiten der BAB A 81
Bei allen Gebäuden im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplans (bis zu einem Abstand von 90 m von der Bahnanlage der WEG) sollten die Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zur Lärmquelle orientiert sein 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. Während der lautesten Nachtstunde ist mit Lärmimmissionen bis zu 50 dB(A) zu rechnen.

5.8 Gewerbelärm
Bei allen Gebäuden innerhalb eines 60-m-Abstands von der Sieben-Morgen-Straße sollten die Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nicht zur Lärmquelle (Gewerbebetriebe nördlich der Straße sowie landwirtschaftlicher Betrieb Sieben-Morgen-Straße 14) orientiert sein sondern zur lärmabgewandten Seite. Schallschutzfenster als passive Lärmschutzmaßnahmen sind an der lärmzugewandten Seite der betroffenen Gebäude vorzusehen, um zumindest einen ausreichenden Schutz im Inneren der Gebäude zu gewährleisten. Während der lautesten Nachtstunde ist mit Lärmimmissionen nachts bis zu etwa 55 dB(A) zu rechnen.

5.9 Geruchsimmissionen von Seiten landwirtschaftlicher Betriebe

Auf allen Grundstücken in einer Entfernung von 90 bis 100 m von der südlichen Grundstücksgrenze des Betriebes Sieben Morgen Straße 13, sowie
auf allen Grundstücken in einer Entfernung von 80 m vom Betrieb
Korntaler Straße 25 ist mit unvermeidbaren Geruchsimmissionen zu rechnen, die von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen sind.
Zur Vermeidung eventueller Immissionskonflikte wird der Abschluß einer privatrechtlichen Vereinbarung, die auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger gilt, empfohlen, etwa mit dem Tenor, daß die zukünftigen Grundstückseigentümer sämtliche Immissionen jetzt und zukünftig zu dulden haben (auch wenn sie über das an sich zulässige Maß hinausgehen) und daß diese Belastung entschädigungslos hinzunehmen ist.

5.10 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 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen" ist zu beachten. Dieses Merk. .tt, das u.a. „Hinweise zur Müllentsorgung" enthält, ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Ziffer 6.2.4 des Textteils).

6. BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus:

6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung

6.2 Begründung mit folgenden Anlagen:

6.2.1 Grünordnungsplanentwurf von September 1995
Bearbeitung: Stefan Fromm, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt,
Dettenhausen

6.2.2 Schalltechnische Untersuchung, Dezember 1994
Bearbeitung: Ing.-Büro Braunstein und Berndt, 71397 Leutenbach

6.2.3 "Regelungen zum Schutz des Bodens", Landratsamt Ludwigsburg, ohne Datum.
sowie Merkblatt „Boden- und Grundwasserschutz", Stand: Juli 1995

6.2.4 Merkblatt für die Städte und Gemeinden im Landkreis Ludwigsburg zur Einbeziehung der Abfallwirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen:
1. Allgemeine abfallwirtschaftsliche Hinweise
2. Hinweise zur Müllentsorgung

406

Bebauungsplan "Rührberg II", Stadtteil Münchingen

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den **15.09.1995**/15.10.1995/15.01.1996/14.05.1998

Brüggemann TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	28.10.1993
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	11.11.1993
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		am	11.11.1993
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		am	01.12.1993
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben		vom	11.11.1993
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	14.12.1995
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	25.01.1996
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	22.01.1996
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.01.1996	bis	19.02.1996
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)		am	09.07.1998
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)		am	30.07.1998

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 29.07.1998

.....

Plaetschke, Techn. Beigeordneter

STADT KORNTAL-MÜNCHINGEN