

Bebauungsplanänderung

Rührberg II

Bebauungsplan gefertigt:

Stadtbauamt Korntal-Münchingen 15.12.2003, mit Änderungen vom 1.6.2004

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 Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Gem. § 1 (5) BauNVO sind bauliche Anlagen gem. § 4(2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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)

Abweichend von § 19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlage i.S. des § 14(1) BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,54. Darüber hinaus gehende Überschreitungen sind nicht zulässig.

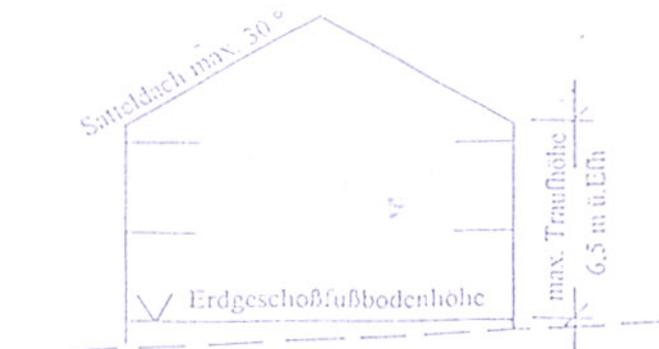
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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



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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 (2) BauNVO):

 Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser und Hausgruppen.

 Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.

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

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die entsprechenden Planeintragungen der Gebäudehaupttrichtung.

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 sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Ebenerdige PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc. und begrünt, herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen ein mindestens 30 % ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Dies gilt nur, wenn keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wassergebundene Decken, Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kiess-/Splittfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben, sowie Schotterrasen.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen/Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Chaenomeles x superba in Sorten	Zierquitte
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera nitida "Elegant"	Immergrüne Heckenkirsche
Lonicera pileata	Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Rosa, bodendeckende Sorten	Bodendecker-Rosen
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere

Salix purpurea "Nana"	Zwerg-Purpur-Weide
Stephanandra incisa "Crispa"	Zwerg-Kranzspiere
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpos in Arten und Sorten	Schneebeere

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

1.6.2 Gemeinschaftsmüllplätze

Zur Sicherung der Abfallentsorgung sind am Südrand der Königsberger Straße sind je Bauabschnitt 1 Gemeinschaftsmüllanlage ("GMü") festgesetzt.

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 verwendet 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. BImSchV (Kleinfeuerungsanlagen)
2. 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:

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.

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

1. Gas
 - Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh und von 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 Leitungen > 120 KW gelten: NO_x max. 150 mg/kWh, bei CO max. 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 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 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

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

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.7.4 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 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 1.8.1 Abs. 2 -genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

1.7.5 Weitergehende Anforderungen

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

1.7.6 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
- NO_x: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlenmonoxid
- SO₂: Schwefeldioxide angegeben als Schwefeldioxid

1.8 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 Planeintragen.
Es bedeuten:

1.8.1 pfg 1 Pflanzgebot/Pflanzbindung **Mittelkronige Straßenbäume an der Königsberger Straße**

Entlang der Königsberger Straße sind in den vorgesehenen Pflanzbeeten klein- bis mittelkronige Straßenbäume derselben Art, Stammumfang mind. 18-20 cm, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Corylus c. olurna	Baumhasel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

1.8.2 pfg 2 Pflanzgebot/Pflanzbindung **Kleinkronige Bäume an der Margaretha-Küchle-Straße und an der Zufahrt zur WEG-Haltestelle**

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten entlang des Zufahrtsweges ist auf den privaten Grundstücken je ein kleinkroniger Straßenbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe; als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Geringe Abweichungen vom angegebenen Standort sind zulässig.

Folgende Arten sind wahlweise zu pflanzen, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart wünschenswert ist:

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus "Cargjerei"	Apfeldorn

Crataegus laevigata "P.'s Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus in Arten und Sorten	Zier-Apfel
Prunus in Arten und Sorten	Zier-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Amelanchier canadensis	Felsenbirne

1.8.3 pfg 3 Pflanzgebot/Pflanzbindung **Obstbäume auf privaten Grundstücken allgemein**

An den angegebenen Standorten ist auf den privaten Grundstücken jeweils ein Obstbaum, Baumschulqualität, als Hochstamm pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Abweichungen vom angegebenen Standort sind zulässig.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Malus in Arten und Sorten	Apfel
Prunus in Arten und Sorten	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus in Arten und Sorten	Birne

1.8.4 pfg 4 Pflanzgebot/Pflanzbindung **Gehölzpflanzung am Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie**

An den im Lageplan gekennzeichneten Standorten entlang der Grundstücksgrenze zum Fuß- und Radweg ist auf den privaten Grundstücken eine Gehölzpflanzung in einer Gesamtbreite von ca. 2,0 m aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Artenliste zu bepflanzen. Nicht zur Verwendung kommen dürfen exotische Gehölze sowie standortfremde Arten. Der Baumanteil soll ca. 10 % betragen. Der Anteil der gebietstypischen Blütensträucher darf max. 30 % betragen.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata "P.'s Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus in Arten und Sorten	Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum

Carpinus betulus	Heinbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Corpus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Taxus baccata	Eibe
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gebietstypische Blütensträucher:

Amelanchier	Felsenbirn
Buddleia	Sommerflieder
Deutzia	Maiblumenstrauch
Foryhia x intermedia	Forsythie
Laburnum	Goldregen
Philadelphus	Pfeifenstrauch
Ribes in Arten	Johannisbeere
Sambucus	Holunder
Spiraea	Spierstrauch
Syringa	Flieder
Viburnum	Schneeball
Weigela	Weigelia
Rosa	Strauchrosen

**1.8.5 pfg 5 Pflanzgebot/Pflanzbindung
Pflanzung von geschnittenen Hecken**

Entlang den privaten Grundstücksgrenzen (vorwiegend an Wohnwegen) ist auf den im Grünordnungsplan angegebenen Standorten eine Hecke zupflanzen. Sie ist als ca. 1,2 bis 1,6m hohe, geschnittene Hecke auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden, wobei die Verwendung einer einheitlichen Art pro Hecke wünschenswert ist:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Berberis vulgaris	Berberitze

1.8.6 pfg 6 Pflanzgebot/Pflanzbindung

Extensive Dachbegrünung auf Garagen

Die Dachbegrünung ist mit mind. 6 cm Substratdicke als extensive Dachbegrünung auszuführen. Geeignet für extensive Begrünungen sind u.a. Sedum-Arten, Sempervivum-Arten und Thymus. Möglich sind auch extensive Grasdächer.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG 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 Zeitbereich Tag im Bebauungsplanbereich eingehalten, im Zeitbereich Nacht dagegen sind diese bis zu 49 dB(A) überschritten, was einem bezuschlagten "maßgeblichen Außenlärmpegel" nach DIN 4109 von 62 dB(A) und damit dem Lärmpegelbereich III entspricht.

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; dieses sind die Fassaden derjenigen Gebäude, die unmittelbar und ohne Abschirmung zur Autobahn hin ausgerichtet sind. Eine indirekte Belüftung für zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume (schalldämmte Lüfter) ist nirgends im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich, da die Pegel nachts durchweg unter 49 dB(A) liegen. Die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind der schalltechnischen Untersuchung (siehe Ziffer 6.2.2) zu entnehmen.

Empfohlen wird die Ausrichtung der Hauptwohnrichtung nach Westen oder Osten. Wenn jedoch der Außenwohnbereich (z.B. Terrasse oder Balkon) vor die Südfassade gesetzt wird, ergibt sich durch die Reflexionen am Gebäude eine Erhöhung des Pegels

um 2-3 dB(A) im Zeitbereich Tag. Es würden somit ca. 57 dB(A) gegenüber den einzuhaltenden 55 dB(A) erreicht. Deshalb sind die Außenwohnbereiche durch die Tagwerte beherrschende geeignete Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Von diesen Vorgaben kann die Baurechtsbehörde Befreiungen erteilen, wenn der Bauantragsteller nachweist, dass auch ohne die geforderten Maßnahmen ausreichender Schallschutz im Sinne der DIN 18005 gewährleistet ist.

1.10 Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Bebauungsplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind bindend.

1.11 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absätze 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Haupt- oder Garagengebäude erstellt werden und nicht mehr als 20 cbm Rauminhalt haben.

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

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

2.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer maximalen Dachneigung von 30 ° zu errichten.

Garagen sind wahlweise mit Flachdach oder Satteldach (Dachneigung max. 15 Grad) und mit Dachbegrünung zu versehen (siehe Ziffer 1.8.6). Bei Anordnung in der Gruppe sind Dachform und Dachneigung untereinander abzustimmen.

2.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform und Dachneigung, in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

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 aufeinander abgestimmt sind und nicht verunstaltend wirken.

Die Traufe darf durch Gauben, Dacheinschnitte und -fenster optisch nicht aufgelöst werden; vom Ortgang und von der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens je 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. Auf die Festsetzungen und Hinweise unter Ziffer 2.1.1 und 5.6 wird verwiesen.

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

- 2.3.1 Als Einfriedigungen der **Vorgärten** entlang öffentlicher Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind geschnittene und freiwachsende niedrige Hecken bis 30 cm Höhe und/oder niedrige Zäune bis 30 cm Höhe zulässig. Scharfkantige und spitze Materialien bei den Zäunen sind nicht zugelassen.

Empfohlene Arten für Heckengehölze :

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ligustrum bulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Lonicera pileata	Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Salix purpurea "Nana"	Zwerg-Purpur-Weide
Spiraea Bumalda	Sommerspiere
Spiraea japonica	Japan-Spiere

- 2.3.2 Als Einfriedigungen der **Hausgärten** entlang Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind geschnittene Hecken bis 1,60 m Höhe zulässig. Entlang dem öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden.

Empfohlene Arten: siehe Artenliste **pfg 5** (s.Ziffer 1.8.5).

- 2.3.3 Als Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken sind geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis 1,0 m Höhe und/oder Zäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

Empfohlene Arten für Heckengehölze: siehe Artenlisten **pfg 4 und pfg 5** (s. Ziffer 1.8.4 und 1.8.5).

Im Terrassenbereich sind Sichtschutzelemente (z.B. als Mauern, Holzwände u.a.) bis 2,0 m zulässig.

- 2.3.4 Im übrigen gelten die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 26.07.1995.

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, der die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grundordnerische Festsetzungen nachweist.

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. Im übrigen wird auf das abfallwirtschaftliche Merkblatt verwiesen, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist (vgl. Ziffer 6.2.4 des Textteils).
- 3.2. Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß § 98 (2) WG zuständig.

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 gem. § 37 (4) WGH 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. 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. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens ist folgendes zu beachten:
 - 5.3.1. Für eine evtl. notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- 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)
- 5.3.3 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“, s. Ziffer 6.2.3 des Textteils).
- 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 Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) zu errichten (z.B. Zisternen). Auf das städtische Förderprogramm wird verwiesen.
- 5.6 Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen angeeigneten Stellen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.
- 5.7 Energieeinsparung
Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sollten die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der EnergieEinsparverordnung eingehalten werden.
- 5.8 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 Merkblatt, das u.a. „Hinweise zur Müllentsorgung“ enthält, ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Ziffer 6.2.4 des Textteils).
- 5.9 Aufgrund der örtlichen Randlage ist die Beleuchtung des Wohngebiets so zu gestalten, dass insektenfreundliche Lampen und Leuchten verwendet werden (d.h. Natrium-Hochdruck-Dampflampen oder Halogen-Metallampflampen).

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, Aktualisierung 3.12.2003
Bearbeitung: Stefan Fromm, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt,
Dettenhausen
 - 6.2.2 Schalltechnische Untersuchung, Dezember 1994, Aktualisierung Dez. 2003
Bearbeitung: Ing.-Büro Braunstein + Berndt, Backnang.
 - 6.2.3 "Regelungen zum Schutz des Bodens", Landratsamt Ludwigsburg, ohne Datum.
sowie Merkblatt „Boden- und Grundwasserschutz“, Stand: 9.8.2002
 - 6.2.4 Informationen zur Berücksichtigung von abfallwirtschaftlichen Belangen bei der Aufstellung von
Bebauungsplänen, Stand: Dez. 2001

402-1

Bebauungsplan-Änderung "Rührberg II"
Bereich zwischen Königsberger- und Margaretha-Küchle-Straße
im Stadtteil Münchingen

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 15.12.2003, geändert 1.6.2004

Brüggemann

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.10.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.10.2003
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	16.10.2003
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	05.11.2003
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	23.10.2003
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.01.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.02.2003
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.02.2004
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	13.02.2004
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	22.07.2004
Anzeige (§ 4 Abs.3 Gemeindeordnung)	am	28.07.2004
Inkrafttreten (§ 10 BauGB)	am	29.07.2004

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 28.07.2004


E. Kübler, Techn. Beigeordneter

