

Bebauungsplan

Weilemer Weg

Bebauungsplan gefertigt: Stadtbauamt Korntal-Münchingen 24.09.1992/08.03.1993

Maßstab: 1 : 500

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 die Landesbauordnung (LBO) in der geänderten Fassung vom 17.12.1990 Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

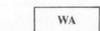
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 a BauNVO)
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.3.2 ED Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.3.3 a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.5.2 Ebenerdige PKW-Stellplätze und die Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflastersteinen etc. herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen ein mindestens 30 % ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.
1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke im Sinne extensiver Naturweisen auszubilden; alternativ mit Wildstauden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.
1.7 Flächen für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfeld. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielfeld zulässig. Der im Plan gekennzeichnete Kinderspielfeld ist gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der geschützte Bereich des auf dem Spielfeld befindlichen Baum ("ND") bezieht sich auf den gesamten Kronendurchmesser.
1.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
1.8.1 Die mit Ir bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu belasten.
1.8.2 Die mit gr bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
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. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
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 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.
Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.
2. Heizöl EL
Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 150 mg/kWh, für CO von 90 mg/kWh und für SO2 von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.
Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO2 Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,
bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung vom 24. Februar 1982 der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 25 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 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 verwendet werden. Diese Geräte müssen DIN-gemäß und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O2-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 1.9.1 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... durch das Umweltschaden (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 1.9.1 Abs. (2) - genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.
1.9.5 Ausnahmen
Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.9.3 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.
1.9.6 Weitergehende Anforderungen
Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften - insbesondere des Immissionsschutzrechts - bleiben unberührt.
1.9.7 Hinweise:
- Umweltschaden: Das Umweltschaden 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 Kennzeichen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1
- NOx: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlenmonoxid
- SO2: Schwefeldioxid angegeben als Schwefeldioxid
1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 905, 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:
- 50 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien,
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- räumen 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 Untersuchung "Lärmschutz Bebauungsplan Korntal-Münchingen", des Büros Dr. Bender + Stahl zu entnehmen.
1.11 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:
1.11.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
1.11.1.1 Bäume, Heister und Sträucher sind in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Nicht zur Verwendung kommen dürfen Koniferen, exotische Gehölze, sowie standortfremde Gehölze.
Zu bevorzugen sind heimische Gehölze: Acer campestre (Feld Ahorn), Buxus sempervirens (Buxbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Clematis vitalba (Waldrebe), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriege), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Philadelphus coronarius (Bauernjasmin), Prunus spinosa (Schlehe), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder).
1.11.1.2 Pflanzung einer Hainbuchenhecke entlang der Hauptstraße. Sie ist dauernd zu unterhalten und als geschnittene Hecke auszubilden.
1.11.1.3 Anpflanzen von Bäumen. Die im Plan dargestellten Bäume müssen landschaftsgerecht, heimisch und für den Straßenraum geeignet sein.
Folgende Arten werden empfohlen: Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlet' (Rotdorn), Sorbus aucuparia var. edulis (Ebbare Eberesche), Acer platanoides 'Emerald Queen' (Kegelröhriger Spitz Ahorn), Tilia 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde). Dabei sollen in verschiedenen Straßenrängen unterschiedliche Gattungen verwendet werden.

- 1.11.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
1.11.2.1 Erhaltung von Bäumen
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsrampen usw. sind in einem Bereich von 3,50 m dem gesamten Wurzelbereich (d. h. Bodenfläche unter der Traufe zuzüglich 1,50 m) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Grabarbeiten durchgeführt werden.
Versiegelte Beläge unterhalb 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 m Höhe, zu pflanzen. Die Art des Baumes sowie der Standort ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.
1.11.4 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Alle Dachflächen bis zu einer Dachneigung von maximal 10 ° sind extensiv zu begrünen; 50 % der Dachflächen können auch mit anderen Materialien versehen werden (Plattenbeläge, Holzroste, Kies, Sand oder ähnlichem).
1.12 Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Bebauungsplan eingetragenen Erdgeschößfußbodenhöhen sind bindend, wobei Abweichungen bis + 50 cm zulässig sind. Die Erdgeschößfußbodenhöhen gelten jeweils für die in der Zeichnung angegebenen Standorte. Dazwischen ist entsprechend zu interpolieren.
1.13 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 Baugebietes dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
1.14 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 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)
2.1 Dachform, Dachneigung. (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2.1.1 Für die Gebäude (Ausnahme Garagen) wird Satteldach festgesetzt.
2.1.2 Für die Dachneigung (Ausnahme Garagen) gelten die entsprechenden Planeinschriebe in der jeweiligen Nutzungsschablone.
2.1.3 Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind rotbraune bis braune Materialien zu verwenden.
2.1.4 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen max. ein Drittel 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.
2.1.5 Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zugelassen.
2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude sind auffällige grelle Farben zu vermeiden.
2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
2.3.1 Die Grundstücke dürfen nur mit Büschen, Sträuchern, Hecken mit max. 1,00 m hohen Zäunen eingefriedigt werden. Andere Einfriedigungen sowie Hecken 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. Drahtgitterknipfzaun mit eingewachsen geschnittener Hecke aus Liguster, Hainbuche oder Buchsbaum). Der Mindestabstand zu der öffentlichen Verkehrsfläche muß 1,0 m betragen.
2.3.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 06.04.1964, bleiben unberührt.
2.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind im genannten Plangebiet unzulässig.
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
2.5.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Punkt 1.11) zu bepflanzen, soweit nicht Gehflächen, Zufahrten oder notwendige Garagen und Stellplätze erforderlich sind.

ZEICHENERKLÄRUNG



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Diagram showing various symbols and their corresponding text descriptions for building regulations, including floor levels (TH, FH), area symbols (ED, St, GGg, V, P), and height symbols (gr, Ir).

Bebauungsplan WEILEMER WEG

Gefertigt: Korntal-Münchingen, den 24.09.1992/08.03.1993

Stadtbauamt
Köppe/Brüggemann-Mielert TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

Table with columns for document type, date, and status. Includes Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung, etc.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt: Korntal-Münchingen, den 24.09.1993

Plaetschke, Techn. Beigeordneter

