

1. Bebauungsplanänderung

"Kallenberger Weg - Teilgebiet 2"

Bebauungsplan gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen 15.03.1993

Bezugsplan: Bebauungsplan "Kallenberger Weg - Teilgebiet 2" genehmigt am 23.09.1970

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)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Es bedeuten:

1.1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an Letztverbraucher) mit folgenden Branchen: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (ohne Getränkemärkte); Drogerie, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshaus, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Musikalien; Oberbekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung), Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten; Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportartikel; Elektrowaren (Radio, TV, Video, Elektrokleingeräte), Haushaltwaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck; Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Gardinen.

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 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 Höhe der baulichen Anlage

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen, entsprechend dem Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone, festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die größte Firsthöhe, gemessen über der Erdgeschosfußbodenhöhe - EFH - . Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird von

der Baurechtsbehörde festgelegt.

Überschreitungen der max. Firsthöhe können für Treppenträume, Aufzugsanlagen etc. von der Baurechtsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Es bedeuten:

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO); Abweichend im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

1.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1 Entlang der Erschließungsstraßen ist in der Regel nur eine Ein- bzw. Ausfahrt je 25 m Grundstückslänge in der notwendigen Breite zulässig. Breite max. 6,00 m. Bei kombinierter Ein- und Ausfahrt max. 12,00 m je Grundstück.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze auch in den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen (§ 12 BauNVO)

1.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Planeinschrieben.

1.7.1 Die in der Zeichnung mit LR festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und aller Versorgungsträger zu belasten. Auf den hierfür festgesetzten Flächen können unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen geführt und betrieben werden. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig.

1.8 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)

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

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

1.8.2 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 Kleinf Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
2. i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.

1.8.3 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 Flächenheizung 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 % O₂-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.8.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen

1. bei Anlagen i. S. Punkt 1.8.1 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, bei Anlagen i. S. d. Punkt 1.8.1 Abs. (2) - genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

1.8.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.8.3 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.

1.8.6 Weitergehende Anforderungen

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

1.8.7 Hinweise:

- Umweltzeichen: Das Umweltzeichen wird nach detaillierten festgelegten Kriterien vom RAL unter Beteiligung des Umweltbundesamtes und des Bundeslandes, in dem der Hersteller seinen Sitz hat vergeben. RAL: Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1
- NOx: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid

- CO: Kohlenmonoxid
- SO₂: Schwefeldioxyde angegeben als Schwefeldioxid

1.9 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:

1.9.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

1.9.2 Erhalt von Bäumen
Die vorhandenen Bäume auf nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen sind zu erhalten und zu pflegen. Erarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.
Vorhandene Bäume, die etwa im Zuge von Baumaßnahmen gefällt werden, müssen auf dem Grundstück durch Neuanpflanzung von Laubbäumen ersetzt werden.

1.10 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.10.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme der Träger von Suggestiv- und Erinnerungswerbung (z.B. Anschlagtafeln, Säulen, Werbeautomaten und sonstige Werbeflächen) zulässig. Nicht zulässig sind sie entlang öffentlicher Flächen. Nebenanlagen dürfen keine Wirkung auf den Straßenraum ausüben.

1.10.2 Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer mit maximal 25 ° Dachneigung.

2.1.2 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 15 ° sind extensiv zu begrünen; 50 % der Dachflächen können auch mit anderen Materialien versehen werden (Plattenbeläge, Holzroste, Kies, Sand oder ähnlichem).

2.2 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.2.1 Einfriedigungen gegen öffentliche Flächen sind 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzulegen; die dazwischen liegenden Flächen sind zu bepflanzen. Die max. Höhe beträgt 2,00 m. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien sind nur ausnahmsweise zugelassen.

2.2.2 Lagerplätze müssen mit einer undurchsichtigen Einfriedigung von 2,00 m Höhe umgeben sein (Wand aus Beton, Stein, Holz, Hecke und Drahtzaun). Die undurchsichtigen Einfriedigungen sind entlang an den, den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten zu begrünen.

2.2.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 06.04.1964, bleiben unberührt.

2.3 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung als Handwerk und Gewerbe.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.4.1 Die Grundstücke entlang der Siemens-, Kornwestheimer- und Raiffeisenstraße sind auf einer Breite von 2,50 m (gemessen von der Grundstücksgrenze) zu bepflanzen.

2.4.2 Alle Flächen, die nicht bebaut sind oder nicht als Hof, Lager, Zufahrt dienen, müssen gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden.

2.4.4 Für die Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen werden heimische, bodenständige Laubbäume und Sträucher empfohlen.

Empfohlen werden folgende Baumarten:

- Acer platanoides (Sitzaborn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Tilia cordata "Greenspire" (Amerik. Stadtlinde)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Empfohlen werden folgende Straucharten:

- Corylus avellana (Haselstrauch)
- Cornus monogyna (Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Viburnum lantan (Schneeball)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)

2.4.5 Ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen oder Pflasterassen etc.) herzustellen. Parkflächen mit LKW-Stellplätzen sind flüssigkeitsdicht auszuführen.

2.4.6 Mindestens 15 % der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden.

2.4.7 Je 5 Stellplätze ist ein Baum der oben angeführten Pflanzliste (siehe Punkt 2.4.4) zu setzen. Die Baumscheibe muß mindestens 16 m² groß sein.

2.4.8 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzplan für die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke vorzulegen, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort und -menge trifft.

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.

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 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens"; siehe Beiblatt des Amts für Wasserversorgung und Bodenschutz, Besigheim, vom 27.10.1992.

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

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

Planbereich	Name	rechtsverbindlich
702	Kallenberger Weg - Teilgebiet 2	23.09.1970

5. HINWEIS

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

5.2 Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

5.2.1 Für eine eventuell 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.

5.2.2 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 Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.03.1988 AZ: 54-8951.13/5)

6. BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus:

6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung

6.2 Begründung

Zeichenerklärung:

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

II - VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2,4 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

FH max. 20,00 m über EFH Max. Firsthöhe über der Erdgeschosfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

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

a Abweichende Bauweise; Abweichend im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Festgesetzte Flächen

Zweckbestimmung:

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und der Versorgungsträger

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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalt von Bäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Planzeichen

SD Satteldach

FD Flachdach

DN < 25 ° Dachneigung max. 25 °

Kallenberger Weg - Teilgebiet 2

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 15.03.1993

Stadtbauamt

Brüggemann-Mielert

TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.09.1989
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	14.09.1989
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	28.02.1991
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	06.03.1991
Anörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	06.03.1991
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	06.04.1993
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.04.1993
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.04.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 30.4.	am	1.6.1993
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	30.6.1993
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	9.7.1993
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	22.7.1993

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 21.7.1993

Plaetschke, Techn. Beigeordneter