

Stadt Korntal-Münchingen
 Gemarkung: Münchingen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Lingwiesen II, Teilgebiet 1

Bebauungsplan gefertigt:
 Stadtbaumamt Korntal-Münchingen
 30.06.1996/25.07.1996

Maßstab: 1 : 500

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
 die Landesbauordnung (LBO) in der geänderten Fassung vom 08.08.1995
 Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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 sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
 (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 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, Sanitäts- haus; Blumen, zoologischer Bedarf; Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Musikalien; Oberbekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung), Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten; Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportartikel; Elektro- waren (Radio, TV, Video, Elektrokleingeräte); Haushaltswaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck; Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Gardinen.

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Tankstellen zulässig sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 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 (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse wird $Z = V$ festgesetzt.
 Als Höchstmaß für die Höhen der baulichen Anlagen $G_{bh} = 15,0$ m über der im Mittel gemessenen Geländehöhe.
 Die Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die größte Firsthöhe, gemessen zwischen der maximalen Firsthöhe und dem Gelände, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zur Veränderung der natürlichen Geländehöhe dürfen höchstens je 1,00 m betragen; ausgenommen ist die Wallanlage an der K 1701.

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 bedeutet:

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gesamtlänge in O-W-Richtung von max. 90 m, in der N-S-Richtung von max. 60 m.

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 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

1.5.1 Baugrenzen
 Für die überbaubare Grundstücksfläche werden Baugrenzen festgesetzt, und zwar
 - im Westen gegen den beplantenden Erdwall,
 - im Norden und Osten zwecks Freihaltung eines 7 m breiten Pflanzstreifens gegen die vorhandene und geplante Erschließungsstraße.

1.5.2 Gebäudeabstände
 Zwischen den Gebäuden sind sogen. Windleitbahnen freizuhalten, deren Breite mit mindestens dem Anderthalbfachen der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt wird; im einzelnen
 - zwischen den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von mindestens 22,5 m einzuhalten,
 - vor den Außenwänden der Gebäude an Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen von mindestens 11,25 m einzuhalten.

Ausnahmen sind zugelassen.
 Auf Ziffer 1.9 des Textteils wird hingewiesen.

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

1.6.1 Entlang der K 1701 dürfen keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

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

1.7 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)

Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 BauNVO).
 Auf Ziffer 1.9 des Textteils wird hingewiesen.

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:

- Feuerungsanlagen i. S. d. 1. BimSchV (Kleinf Feuerungsanlagen)
- 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.

- i. S. d. § 2 Nr. 13 a.) und b.) 1. BimSchV bei Kleinf Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
- 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:

- 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.
- Heizöl EL**
 Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO2 von 100 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Leistungen > 120 kW gelten: NOx = 150, CO = 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 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 % O₂-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.8.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen

- 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 Kennzeichen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1

- NOx: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid

- CO: Kohlenmonoxid

- SO₂: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Zwischen den Gebäuden sind sogen. Windleitbahnen freizuhalten.

Die Breite der Windleitbahnen wird mit mindestens dem Anderthalbfachen der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.
 Eine Überbauung und Nutzung der Flächen für Windleitbahnen z.B. mit Stellplätzen und Lagerflächen ist zulässig. Bei Anlage von Grünflächen innerhalb von Windleitbahnen wird niedriger Bewuchs wie Wiese und Gehölze nach Pflanzgebot 2 empfohlen.
 (s.Ziff. 1.5 des Textteils)

1.10 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)

Entsprechend den Planeinträgen.
 Es bedeuten:

1.10.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken.

pf 1 Pflanzgebot/Pflanzbindung für Hochstämme

Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze. Empfohlen werden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hipp.	Roßkastanie
Tilia cordata	Winterlinde

Die Pflanzgröße muß mindestens 18 - 25 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - betragen.

Als Unterpflanzung werden bodendeckende Gehölze und Stauden empfohlen, folgender Arten, z.B.

Hedera helix (Efeu), Bodendeckerrose (Rose in Sorten), Pachysandra terminalis (Dickmännchen), Salix purpurea "Nana" (Kugelweide), Vianca minor (Immergrün).

Bodendeckende Stauden: Alchemilla mollis (Frauenmantel), Buglossoides pur-puocaeulea (Rotblauer Steinsame), Geranium sanguineum oder endressii (Storchschnabel), Geum coccineum (Nelkenwurz), Pulmonaria officinalis (Gewöhnliches Lungenkraut), Fragaria vesca (Walderdbeere).

pf 2 Pflanzgebot/Pflanzbindung für Feldgehölze

Empfohlen werden:
 Alle einheimischen standortgerechten Gehölzarten wie Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Gewöhnliche Esche, Spitzahorn, Hasel, Schlehe, roter Hartriegel, rote Heckenkirsche, Hundrose, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Liguster.

Im Bereich von Windleitbahnen wird empfohlen:

Blumenwiese oder niedrige Gehölze folgender Art: Rosen, Kugelweide und Ginster. Die Anpflanzung von Feldgehölzen ist nur in Einzelstandorten zulässig.

1.10.2 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Alle Dachflächen bis zu einer Dachneigung von maximal 15 ° sind extensiv zu begrünen; zur Dachbegrünung werden empfohlen:

Sedumarten	Waldröbe
Sempervivum-Arten	Waldröbe
Thymus	Efeu
	Hopfen
	Geißblatt
	Schmuckwein
	Wilder Wein

1.11 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.11.1 Nebenanlagen sind nicht zulässig außerhalb der überbaubaren Flächen. Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

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

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit maximal 15 ° Dachneigung (siehe auch: Punkt 1.10.2 der textlichen Festsetzungen).

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

2.2.1 Einfriedigungen gegen öffentliche Flächen sind innerhalb der Pflanzstreifen herzustellen. Die max. Höhe der Einfriedigung beträgt 2,00 m. Die Einfriedigung muß mindestens 1 m hinter der Begrenzungslinie der öffentlichen Fläche zurückliegen; Zäune müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden.- 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. Empfohlen werden die Rankpflanzen unter Ziffer 1.10.3 sowie die folgenden Heckengehölze:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

2.2.3 Zwischen benachbarten privaten Grundstücksflächen ist ein Pflanzstreifen von mind. 3 m Breite je Grundstück herzustellen. Die Grundstücke sind mit Büschen, Sträuchern oder Heckengehölzen zu bepflanzen. Als maximale Höhe von Zäunen wird 2,0 m festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.3.1 Im Abstand bis zu 15 m vom Fahrbahnrand der K 1701 und der Autobahnauffahrtstellenrampe dürfen keinerlei Werbeanlagen aufgestellt bzw. angebracht werden.

2.3.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit großem, wechselndem oder bewegtem Licht. Beleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Leuchtkraft so zu begrenzen, daß eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

2.3.3 Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit dem Gebäude zulässig und dürfen dieses nicht überragen.

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

2.4.1 Die Grundstücke entlang der Stuttgarter Straße (K 1701) sind auf einer Breite von etwa 15,0 m mit einer Aufschüttung zu versehen und mit Wiesen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Geländemodellierung soll den anfallenden Erdaushub der jeweiligen Grundstücke aufnehmen. Die Höhe der Aufschüttung darf max. 2,0 m nicht überschreiten.

Zur Bepflanzung der Wallanlage werden die Feldgehölze aus Pflanzgebot 2 (pf 2) empfohlen.
 Im Bereich von Windleitbahnen gilt das unter 1.10.1 Gesagte.

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

2.4.3 Mindestens 25 % der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden.

2.4.4 Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein Baum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu setzen. Eine Baumreihe ist anzulegen. Die Baumstandorte sind in räumlichem Zusammenhang mit den Stellplätzen zu planen.

2.4.5 Für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist ein Bepflanzplan aufzustellen, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort und -menge trifft.

2.4.6 Ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen oder Pflasterasen etc.) herzustellen. Der Oberflächenbelag für LKW-Stellplätze ist wasserundurchlässig herzustellen.

2.4.8 Zum Sammeln von Niederschlagswasser wird die Anlage von Zisternen empfohlen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Zisternen sind so zu bemessen, daß sie anfallendes Niederschlagswasser in einem Umfang von mindestens 20 l pro Quadratmeter Dachfläche aufnehmen können.

2.5 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Abweichend von § 5 Absätze 4 u. 7 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen mind. 0,75 der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

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 Wasserwirtschaft 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. Es ist dies ein Teil des nachstehenden Bebauungsplans:

Planbereich	Name	rechtsverbindlich
...	Bebauungsplan Lingwiesen I	27.4.1989
5. HINWEISE		
5.1	Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist anzustreben, daß kein überschüssiges Erdmaterial abgefahren werden muß. Allerdings sollte die Wallanlage zur K 1701 eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.	
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 dauerhaft 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	Energieeinsparung	
5.3.1	Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sollten die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der geltenden WärmeschutzVO möglichst unterschritten werden.	
5.3.2	Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwär-mung/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. Der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken muß in der Regel mindestens 4 m betragen - Feuergasse - . Ausnahmen können zugelassen werden.	
5.5	Durch die Bebauung des Geländes darf der Abfluß des Oberflächenwassers von der K 1701 nicht verändert werden.	
5.6	Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt angezeigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).	

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung