Stadt Korntal-Münchingen **Gemarkung: Münchingen**

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Lingwiesen II, Teilgebiet 2"

Bebauungsplan gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen 24.11.1997, zuletzt geändert am 30.07.1998

Maßstab: 1 : 1.000

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
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 ist generelle Richtlinie für die Ausführung. Bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens zwischen Ringstraße und Eßlinger Weg ist die wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Ludwigsburg maßgeblich.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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 max. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Ziff.26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,70 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 1,20 m; Teife 0,80 m, gemessen am bestehenden Geländeniveau) für die Straße ein.

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 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr.1, 2, 3 und 4 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Tankstellen und Lagerplätze (§ 8 Abs.2 Ziff.1 und 3 BauNVO); letztere nur, soweit es sich um unselbständige Anlagen handelt, die einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen. - Lagerplätze als selbständige Anlagen sind unzulässig.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an Letztverbraucher) mit folgenden "innenstadtrelevanten"(*) 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); Haushaltswaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck; Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Gardinen.

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs 6 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO) und 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), zulässig.

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

(*) Zum Begriff der sogen. „innenstadtrelevanten“ Branchen vgl. GMA-Gutachten, Ergänzung September 1992 (Anlage Ziff. 6.3 des Bebauungsplans).

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Abweichend von § 19 (4) Ziff.3 Satz 2 BauNVO werden weitere Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche über eine GRZ von 0,8 hinaus durch anzurechnende Anlagen nach § 19(4)Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO nicht zugelassen (siehe auch Ziff.1.7 und 1.11.1 des Textteils, „Flächen für Stellplätze..." und "Nebenanlagen...").

1.2.1 Höhe der baulichen Anlage

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen festgesetzt. Die Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die max. Firsthöhe, gemessen zwischen der maximalen Firsthöhe und der Geländeoberfläche. Die Höhe der Geländeoberfläche richtet sich nach der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße. Hiervon kann durch Abgrabungen und/oder Aufschüttungen bis zu höchstens je 1,20 m abgewichen werden.
Die Gebäudehöhe darf jedoch 18,0 m nicht überschreiten. Im übrigen gilt, daß die max. Gebäude-höhe nirgends mehr als 20,0 m die tatsächliche Höhe der anbaubaren Straße überschreiten darf. Überschreitungen der max. Firsthöhe können für Treppenräume, 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 über 50 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 10 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.5.1 Baugrenzen
entsprechend Plandarstellung.

Am östlichen Rande des Planungsgebietes können innerhalb einer Abstandsfläche von 20 bis 40 m vom äußeren Rand der Autobahnauffahrt oberirdische bauliche Anlagen nur dann erstellt werden, wenn diese als Ausnahme von der zuständigen Behörde (dem Landesamt für Straßenwesen) zugelassen werden (Antragserfordernis und Einzelfallentscheidung). Ansonsten sind in der genannten Abstandsfläche nur Stellplätze, Lagerplätze, Umfahrungen und dergleichen zulässig.

1.5.2 Vor den Außenwänden der Gebäude an den Grundstücksgrenzen sind Flächen von je 7,50 Breite als sogen. „Windleitbahnen" freizuhalten (**pfg 3**), soweit diese nicht für notwendige Zu- und Abfahrten sowie für Stellplätze erforderlich sind.

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 8,00 m betragen. Bei kombinierter Ein- und Ausfahrt max. 12,00 m je Grundstück.

1.

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).
Ausnahmen sind zugelassen.
Auf Grundstücken mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 75 % können notwendige Stellplätze, Garagen ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

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 BauGB)

Entsprechend den Planeinschrieben.

1.8.1 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, Vorhaben und Nutzungen, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig. Insbesondere dürfen auf diesen Flächen keine Lagerstätten oder Stellplätze untergebracht werden.

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. BimschVOKleinfeuerungsanlagen)
2. genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des 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 von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO_2 von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.Bei Leistungen > 120 kWh gelten: NOx = 150, CO = 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 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 % 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 1.9.1 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 1.9.1 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 Immisssionsschutzrechts - bleiben unberührt.

1.9.7 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: Kohlemonoxid
- SO_2: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

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, soweit diese nicht für notwendige Zu- und Abfahrten sowie für Stellplätze erforderlich sind.

pfg 1 Pflanzgebot/Pflanzbindung entlang der Erschließungsstraße

Die Grundstücke sind auf einer Breite von mindestens 5,0 m, gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze, mit Wiese, Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Zulässig sind generell nur einheimische Laubgehölze. Empfohlen werden:

kleinkronige Bäume wie -

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus-Arten	Zierkirsche

Die Pflanzgröße muß mindestens 16 - 20 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - betragen.

Für Flächen, die mit Leitungsrechten belegt sind, ist nur niedriges Pflanzwerk zulässig. Empfohlen werden -

Bodendeckende Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Buglossoides purpurocaerulea	Rotblauer Steinsame
Geum coccineum	Nelkenwurz
Luzula nivea	Schneemarbel
Pulmonaria officinalis	Gewöhnliches Lungenkraut
Fragaria vesca	Walderdbeere

Bodendeckende Gehölze:

Hedera helix	Efeu
Bodendeckerrose	Rosen in Sorten
Salix pupurea "Nana"	Kugelweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Vinca minor	Immergrün
Pachysandra terminalis	Dickmännchen

Entlang dem Gehweg ist auf privater Grundstücksfläche eine Feldgehölzhecke anzupflanzen und als geschnittene Hecke zu erhalten. Empfohlen werden die folgenden Gehölzarten -

Carpinus betulus	Hainbuche
Syringa vulgaris	Flieder
Ligustrum vulgare	Liguster

pfg 2 Pflanzgebot/Pflanzbindung im Bereich der Wallanlage und im Übergang zur freien Landschaft im Süden

Empfohlen werden Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sowie Obstbäume (Regionale Sorten). Das Verhältnis der Sträucher zu den Bäumen sollte 15:1 betragen. In der Flucht der von Bebauung freizuhaltenden Grenzabstandsflächen ist nur niedriges und lockeres Pflanzwerk vorzusehen.

Zur Auswahl stehen -

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Obstbaum	regionale, feuerbrandresistente Sorten

Sträucher:

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose, Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vitis vinifera ssp.	Gewöhnliche Waldrebe

pfg 3 Pflanzgebot/Pfanzbindung in Abstandsflächen zwischen privaten Grundstücken und entlang öffentlichen Wegen

Diese Flächen sind als extensiv gehaltene Wiesenflächen mit niedrigen, lockeren Gehölzgruppen anzulegen und so zu erhalten (Mahd max. 2 x im Jahr). Maximal ein Drittel der Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden -

Sträucher:

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Salix purpurea "Nana"	Kugelweide

Wiese:
Die Wiesenflächen sind als Glatthafer-Wiesen zu initiieren. Kennarten:

Arrhenaterum elatius	Glatthafer
Campanula patula	Wiesenglockenblume
Crepis biennis	Wiesenpippau
Daucus carota	Wilde Möhre
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel

pfg 4 Pflanzgebot/Pflanzbindung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Autobahn-Auffahrtsrampe

Der bestehende Grasweg mit seinem Krautsaum ist in 3,50 m Breite zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd: 2 x pro Jahr).
Die restliche Fläche ist als extensiv gehaltener Wiesenstreifen mit Feldgehölzen und Grassaum von 1 m Breite anzulegen, zu erhalten und langfristig zu sichern. Es sind Gehölze aus **pfg 2** und **pfg 3** zu verwenden.

pfg 5 Bepflanzung des geplanten Regenrückhaltebeckens (RÜB)

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind als extensiv gehaltene Wiese mit lockeren, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Maximal 40 % der Fläche sind mit Gehölzen zu begpflanzen. Das Verhältnis der Sträucher zu den Bäumen soll 15:1 betragen. - Entlang dem Gehweg der Erschließungsstraße ist die Feldgehölz-Hecke aus Pflanzgebot 1 vorzusehen. Ansonsten kommen folgende Bäume und Sträu~~cher in~~ Betracht :

Bäume:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silberweide
Salix capresa	Salweide

Sträucher:

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix daphnoides	Reifweide
Samucus nigra	Schwarzer Holunder

Die erforderlichen Wirtschaftswege sind als Gras /Schotter-Wege zu errichten.

pfg 6 Die Abstandsflächen zwischen benachbarten, privaten Gewerbebetrieben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer je Seite 2,50 m breiten Hecke aus Sträuchern der Pflanzenliste **pfg 3** zu bepflanzen. Die Länge der Hecke soll mindestens zwei Drittel der Grundstückslänge betragen.

1.10.2 24-a-Biotope (Feldgehölzbiotope)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Fläche für ein §-24-a-Biotop ist zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

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

Alle Dachflächen sind zu mind. 50 % extensiv zu begrünen; Ausnahmen können für Leichtbaudächer zugelassen werden.Zur Dachbegrünung werden empfohlen:

Sedumarten
Sempervivum-Arten
Thymus

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

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

Clematis montana "Rubens"	Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Schmuckwein
Parthonicissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein

1.11 Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.11.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich unzulässig innerhalb der nicht überbaubaren Fläche. Siehe aber 1.2
Soweit Grundstücke eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 75 % zulassen, können notwendige offene Stellplätze ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Fläche angeordnet werden.

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

1.12 Wasserflächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

RÜB Regenrückhaltebecken, s.Planeinschrieb

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 1.10.3 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. Zäune müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden.- Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien sind nicht zugelassen.

Die geplante Feldgehölz-Hecke entlang der Erschließungsstraße (vgl. **pfg 1**) soll 0,50 m hinter der Begrenzungslinie der öffentlichen Fläche (Gehweg) zurückliegen.

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
Ligustrum vulgare	Liguster
Syringa vulgaris	Flieder

2.2.3 Einfriedigungen gegen benachbarte private Grundstücksflächen sind innerhalb eines Pflanzstreifens von insgesamt 2,50 m zulässig. Die Grundstücke dürfen nur mit Büschen, Sträuchern, Hecken und mit max. 2,00 m hohen Zäunen eingefriedigt werden.
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 dürfen keinerlei Werbeanlagen aufgestellt bzw. angebracht werden. Im übrigen wird auf Ziff. 1.11.1 verwiesen.

2.3.2 Im Abstand bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der Autobahnauffahrt dürfen keinerlei Werbeanlagen aufgestellt werden. Im Abstand von 40 - 100 m vom Fahrbahnrand der Autobahnauffahrt bedürfen Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung des Landesamts für Straßenwesen.

2.3.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht. Beleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Leuchtstärke so zu begrenzen, daß eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

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 von der öffentlichen Fläche mit einer Aufschüttung (h = max. 1,50 m) zu versehen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen;Wiesen sind anzulegen. Die Geländemodellierung, die Erdaushub aus den angrenzenden Grundstücken aufnehmen soll, hat neben stadtgestalterischen Aufgaben auch schallschützende Funktion gegen die K 1701.
Es sind die Feldgehölze aus Pflanzgebot 2 zu wählen.

2.4.2 Die Grundstücke entlang der Autobahnauffahrtsrampe sind auf einer Breite von 20,00 vom Fahrbahnrand als sogen. "Biotopverbund" zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Es gilt Pflanzgebot 4 (**pfg 4**).

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

2.4.4 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden.

2.4.5 Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein Baum mit mindestens 20 cm Stammumfang zu setzen. Eine Baumscheibe ist anzulegen; dafür ist eine wasserdurchlässige Fläche von mind. 4,0 qm vorzusehen.

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

2.4.7 Ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc.) herzustellen; Ausnahmen sind zugelassen. - 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).

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. 0,4 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. 3 u. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.11.1995 (GBl.S.773) zu verfahren.

3.3 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens"; siehe Beiblatt des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim, vom 1995.

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 Bebauungsplanes:

Planbereich	Name	
...	Bebauungsplan Lingwiesen II, Teilgebiet 1	rechtsverbindlich

5. HINWEISE

5.1 Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist anzustreben, daß kein überschüssiges Erdmaterial abgefahren werden muß.

5.2 Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

5.2.1 Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 2 WHG erforderlich.
Eine zeitlich unbefristete Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.2.2 Auf gering belasteten Verkehrsflächen (z.B. Wege, Hof- und Parkflächen) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um durch Regenwasserversickerung die Grundwasserneubildung zu fördern. 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 Neufassung der WärmeschutzVO eingehalten werden.

5.3.2 Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/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 heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde angezeigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

5.7 In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Aufgrund dieser Betriebe kann das Plangebiet mit Immissionen, insbesondere Lärm und Geruch, beaufschlagt werden.

5.8 Durch die Nähe des Plangebiets zum Autobahnkreuz A 81/B 10 überschreitet der maßgebliche Außenlärmpegel die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete um mehr als 10 dB(A) tags und nachts überschritten. Hingewiesen wird auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens (vgl. Ziff. 6.5).

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung

6.2 Begründung

6.3 GMA-Markt- und Standortuntersuchung, "Die Stadt Korntal-Münchingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk", Ludwigsburg, Sept. 1992

6.4 Grünordnungsplan-Entwurf, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Korntal-Münchingen, Febr. 1997

6.5 Kurzgutachten zu Lärmimmissionen, Büro Braunstein und Berndt, Leutenbach, Juli 1998

Zeichenerklärung:

▬ ▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	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)
0,7	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. 0,7
(2,1)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. 2,1
Gbh	Max. Gebäudehöhe = Max. Firsthöhe über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Max.Gebäudehöhe über d.mittleren Höhe d.anbaubaren Straße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand und ohne Beschränkung der Gesamtlänge errichtet.
	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
— — · — — · —	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 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 andieVerkehrsflächen (§ 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:
— LR —	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und der Versorgungsträger
— gr/fr —	Geh- und Fahrrecht 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Zweckbestimmung:
pfg 1 bis 6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Biotop	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung:
▨	§ 24 a-Biotop
SD	Satteldach
FD	Flachdach
DN < 15 °	Dachneigung max. 15 °

710

Bebauungsplan
GEWERBEGEBIET LINGWIESEN II, Teilgebiet 2

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 24.11.1997/22.1.1998/29.5.1998/18.6.1998/30.7.1998

Stadtbauamt

Brüggemann TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

			Teilbereich Südwest
Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	14.11.1996	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.04.1997	
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	17.04.1997	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	23.04.1997	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	13.03.1997	
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.01.1998/	18.06.1998
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.01.1998/	25.06.1998
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	27.01.1998/	19.06.1998
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 6.2.98	bis	06.03.1998/	3. - 17.07.1998
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	30.07.1998	
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am	06.08.1998..........	

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 31.07.1998

....
Plaetschke, Techn. Beigeordneter