Stadt Korntal-Münchingen **Gemarkung: Münchingen**

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 1"

Bebauungsplan gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen 30.10.1998
mit Änderungen vom 15.1.1999 und 28.1.1999

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.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. 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 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 1,20 m, Tiefe 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)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Tankstellen sowie 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 zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Lagerplätze (§ 8 Abs.2 Ziff.1 BauNVO); und zwar 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 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO).

---

*) Zum Begriff der sogen. „innenstadtrelevanten" Branchen vgl. GMA-Gutachten, Ergänzung September 1992 (Anlage Ziff. 6.2.1 des Bebauungsplans).

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs 6 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO 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.

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.

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 bzw. Attika, 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.
Im übrigen gilt, daß die max. Gebäudehöhe im nördlichen Bereich des Bebauungsplans nirgends mehr als 13,50 m, im südlichen Bereich nirgends mehr als 18,0 m die tatsächliche Höhe der anbaubaren Straße überschreiten darf (die Geltungsbereiche unterschiedlicher Gebäudehöhe sind im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzt).

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

1.4.1 Baugrenzen
entsprechend Planeinschrieb

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 Kornwestheimer dürfen keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

1.5.2 Entlang der Erschließungsstraße ist in der Regel nur eine Ein- bzw. Ausfahrt je 25 m Grundstückslänge zulässig. Die Breite darf maximal 8,00 m betragen. 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)

Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 BauNVO), siehe Ziff. 1.10.1.

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/GR/FR** festgesetzten Flächen sind mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und aller Versorgungsträger belastet. Auf den hierfür festgesetzten Flächen können unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen geführt und betrieben werden. Im gesamten Bereich der mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten 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.

1.8 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. BimschVOKleinfeuerungsanlagen)
2. genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des Anhangs der 4. BImSchV.

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

1.8.3 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen 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.

1.8.4 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 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 1.8.1 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 Immisssionsschutzrechts - 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: Kohlemonoxid
- SO_2: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

1.9 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. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

Entsprechend den Planeinträgen.
Es bedeuten:

1.9.1 ▨ Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, soweit diese nicht für notwendige Zu- und Abfahrten erforderlich sind.

pfg 1 Pflanzgebot/Pflanzbindung entlang der Erschließungs- und Kornwestheimer Straße

Die Grundstücke sind auf einer Breite von mindestens 5,0 m (entsprechend Lageplan) mit schmalkronigen Bäumen und bodendeckender Gehölzpflanzung zu begrünen.
Für Flächen, die mit Leitungsrechten (**LR**)belegt sind, ist nur niedriges Pflanzwerk zulässig.

Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze. Empfohlen werden:

schmalkronige Bäume wie -

Acer platanoides „Columnare"	Spitzahorn
Gleditsia triacanthos „Skyline"	Schmalkronige Gleditschie
Malus tschonoskii	Zierapfel
Pyrus aucuparia „Sheerwater Seedling"	Vogelbeere
Sorbus intermedia „Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
Ulmus Hybride „Lobel"	Hybrid-Ulme

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

Bodendeckende Gehölze als Unterpflanzung:

Caryopteris incana	Bartblume
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare „Lodense"	Niedriger Liguster
Perovskia abrotanoides	Blauraute
Ribes sanguineum i.S.	Blutjohannisbeere
Rosa Bodendeckende Sorten	Bodendeckerrosen
Salix purpurea „Nana"	Kugelweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Spirea thunbergii	Frühlingsspiere
Stephanandra incisa „Crispa"	Kranzspiere

Entlang dem Gehweg der Erschließungsstraße und dem Radweg an der Kornwestheimer Straße 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 Übergang zu den benachbarten landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen des Bebauungsplangebietes:

Empfohlen werden Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sowie Obstbäume (regionale Sorten) als freiwachsende Gehölzpflanzung.

Zur Auswahl stehen -

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirnen
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

pfg 3 Pflanzgebot/Pfanzbindung in den Abstandsflächen baulicher Anlagen benachbarter Gewerbegrundstücke (soweit diese nicht anders genutzt werden):

Diese Flächen sind als extensiv gehaltene Wiesenflächen mit niedrigen, lockeren Gehölzgruppen anzulegen und so zu erhalten. Maximal ein Drittel der Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden -

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

Sträucher:
Die Flächen zwischen den baulichen Anlagen benachbarter Grundstücke sind mit einer Hecke aus Sträuchern der Pflanzenliste **pfg 2** zu bepflanzen. Die Länge der Hecke soll mindestens zwei Drittel der Grundstückslänge betragen.

1.9.2 **pfg 4** Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 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 (Substratstärke: mind. 8 cm), Ausnahmen können für Leichtbaudächer zugelassen werden. Zur Dachbegrünung werden empfohlen:

Sedum acre	Mauerpfeffer
Sedum album	Fettblatt
Sedum reflexum	Fettblatt
Sedum sexangulare	Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum
Sempervivum montanum	Hauswurz
Sempervivum tectorum	Hauswurz
Campanula glomerata	Knäuelglockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser Nelke
Geranium sanguineum	Blutstorchschnabel
Helianathenum nummularium	Sonnenröschen
Linum perenne	Lein
Lotus corniculatus	Hornklee
Melica ciliata	Perlgras
Origanum vulgare	Dost
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Sanguisorba nimor	Kleiner Wiesenknopf
Silene vulgaris	Leimkraut
Stipa capillata	Büschelgras
Thymus serpyllum	Thymian
Verbascum nigrum	Königskerze
Verbascum phoeniceum	Königskerze

1.9.3 **pfg 5** Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

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

Clematis Hybriden	Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Schmuckwein
Parthonicissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Wisterie

1.9.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

⊙

Erhaltung von Bäumen
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") durchgeführt werden.

Zum Schutz gegen mechanische Schäden sind die Bäume bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich (d.h. Bodenfläche unter der Traufen zzgl. 1,50 m) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Grabarbeiten durchgeführt werden.

Versiegelnde Beläge unter der Baumtraufe dürfen nicht mehr als 30 %, offene Beläge nicht mehr als 50 % des Wurzelbereiches des ausgewachsenen Baumes abdecken.

Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden sein, daß ein erhaltenswerter Baum beseitigt wird, so ist an einer anderen Stelle auf dem Grundstück ein neuer einheimischer Baum zu pflanzen (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe). Gleiches gilt für den Fall des Abgangs eines erhaltenswerten Baumes.
Die Art des neu zu pflanzenden Baumes sowie der Standort sind jeweils mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

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

1.10.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich unzulässig innerhalb der nicht überbaubaren Fläche (siehe Ziff. 1.6).

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

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 1.9.2 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. 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 dem Geh- und Radweg (vgl. **pfg 1**) muß 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 oder Drahtzaun). Die undurchsichtigen Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Flächen zugewandten Seiten zu begrünen.
Empfohlen werden die Rankpflanzen unter Ziffer 1.9.3 sowie die folgenden Heckengehölze:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Syringa vulgaris	Flieder

2.2.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das „Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 8.1.1996, bleiben unberührt.

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

2.3.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Handwerk, Gewerbe, etc.

2.3.2 Beleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Leuchtstärke so zu begrenzen, daß eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

2.3.3 Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen; Ausnahmen sind zugelassen. - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen diese nicht überragen.

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

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

2.4.2 Je 5 Stellplätze/Garagen ist mindestens 1 Baum zu setzen. Die Baumscheibe muß nimdestens 4 qm groß sein, Stammumfang des Baumes mindestens 20 cm.

2.4.3 Für die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke ist ein Bepflanzplan aufzustellen, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort und -menge trifft, und mit den Bauvorlagen einzureichen

2.4.4 Gering belastete Verkehrsflächen (wie z.B. Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Garagenzufahrten und Wohnwege) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sand verlegtes Pflaster); Niederschlagsdurchlässigkeit: mind. 30 %.

Lkw-Verkehrsflächen sowie Stellflächen für reparaturbedürftige Fahrzeuge, bei denen wassergefährdende Stoffe freigesetzt werden können, sind wasserundurchlässig zu befestigen und über die Ortskanalisation zu entwässern.

2.4.5 Zum Sammeln von Niederschlagswasser wird die Anlage von Zisternen empfohlen (§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO)

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 verweisen, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (vgl. Ziffer 6.2.4 des Textteils)

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) zu verfahren.

3.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die Regelungen zum Schutz des Bodens (Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens" und Merkblatt „Boden- und Grundwasserschutz").
Diese Merkblätter sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Ziffer 6.2.3 des Textteils).

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

5.3 Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen. - 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 dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5.4 Werden bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile 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 Zwecks Einsparung von Trinkwasser sollte anfallendes Dachflächenwasser weitestgehend in Zisternen gesammelt und/oder zur Anreicherung des Grundwassers auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden; z.B. durch Anlegung von Teichen oder Mulden.

5.6 Energieeinsparung

5.6.1 Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sollten die Heizkennzahlen und Wärmedurchgangskoeffizienten der Neufassung der WärmeschutzVO eingehalten werden.

5.6.2 Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/oder Warmwasserbereitung zu nutzen.

5.7 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.

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

5.9 Zur Gewährleistung eines ungestörten Fernseh- und Rundfunkempfangs empfiehlt die Deutsche Telekom:
Die Bauwerke sind so zu gestalten, daß die Rundfunk- und Fernsehversorgung in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird; z.B. ist auf Metallfassaden und -dächer ggf. zu verzichten.

5.10 Weil der Flurabstand des obersten Grundwassers in der Talaue vermutlich gering ist, wird empfohlen, im südlichen Planbereich objektbezogene geotechnische Untersuchungen durchzuführen.

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung

6.2 Begründung mit folgenden Anlagen:

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

6.2.2 Grünordnungsplan-Entwurf, Stefan Fromm, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 72135 Dettenhausen, Mai 1998

6.2.3 „Regelungen zum Schutz des Bodens", Landratsamt Ludwigsburg, ohne Datum; sowie Merkblatt „Boden- und Grundwasserschutz", Stand : Juli 1995

6.2.4 Merkblatt für die Städte und Gemeinden im Landkreis Ludwigsburg zur Einbeziehung der Abfallwirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen:
1. Allgmeine abfallwirtschaftliche Hinweise
2. Hinweise zur Müllentsorgung

6.2.5 Schalltechnische Untersuchung, Büro Braunstein und Berndt, April 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)
0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Gbh	Max. Gebäudehöhe = Max. Firsthöhe über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

	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
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
🟨	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinien
🟨	Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr. 4 BauGB Verkehrsbegleitgrün im Straßenraum
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen andieVerkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
▲ ▲ ▲ ▲	Hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Zweckbestimmung:
LR, GR, FR	Geh-, Fahr- und 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Zweckbestimmung:
pfg 1 bis 5	Pflanzgebot/Pflanzbindung 1 bis 5
⊙	Erhalt von Bäumen und sonstigen Gehölzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
•—•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe
DN max. 15°	Dachneigung maximal 15°
⊓⊓⊓⊓	vorhandene Abgrabungen und Aufschüttungen
—— 306 ——	Höhenlinien im Abstand von 1,0 m
— — — —	Höhenlinien im Abstand von 0,50 m

711

Bebauungsplan
GEWERBEGEBIET NÖRDLICH KORNWESTHEIMER STRASSE
BAUABSCHNITT 1

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 30.10.1998, zuletzt geändert am 28.1.1999
(einschl. Deckblatt im Lageplan v.28.1.1999)

Stadtbauamt

Brüggemann TBG Plaetschke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.02.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	19.02.1998
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	19.02.1998
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	am	04.03.1998
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	06.03.1998
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.11.1998
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.11.1998
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.11.1998
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 20.11.	bis	21.12.1998
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	04.02.1999
Inkrafttreten (§ 10 BauGB)	am	11.02.1999

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 10.2.99

Plaetschke, Techn. Beigeordneter