

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 3"

Bebauungsplan gefertigt:	Stadtbauplan Korntal-Münchingen	30.10.2000
Maßstab:	1 : 1.000	mit Änderungen vom 22.1.2001

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 Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlannV 90) vom 18.12.1990

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen ist generelle Richtlinie für die Ausführung.

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

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 Plancinschrieb in der Nutzungscharta.

1.1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büros- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für öffentliche 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 Ernährungsdienstes (ohne Getränke), Drogerie, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshaus, Schneidwaren, zoologische Bedarfs, 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.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Anlagen für betriebszugeordnete Einzelhandel sowie Lagerplätze (§ 8 Abs.2 Ziff.1 BauNVO); und zwar nur, soweit es sich um umweltbedingte Anlagen handelt, die einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen - Betriebszugeordneter Einzelhandel und 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).

Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Wohnungen für Auflichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO), zulässig.

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. HmSchV bei Kleinfeuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW
- i. S. d. § 13 HmSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

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

Entsprechend dem Plancinschrieb in der Nutzungscharta.

Abweichend von § 19 (4) Ziff.3 Satz 2 BauNVO werden weitere Überschreitungen der überbauten 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 Teil 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 Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzt).

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 Plancinschrieb in der Nutzungscharta.
Es bedeutet:

- 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 Plancinschrieb

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 Straße dürfen keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

1.8.3 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen 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.

- Heizöl EL
Bei der Verwendung von Flüssigen als Überschreitung der NOx-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

- 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 Holzbränden 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

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

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“ Gleditsia triacanthos „Skyline“ Malus isolonensis Pyrus aucuparia „Sheerwater Seedling“ Sorbus intermedia „Brouwers“ Ulmus Hybride „Lobet“	Spitzahorn Schmalkronige Gleditschie Zierapfel Vogelbeere Schwedische Mehlbeere Hybrid-Ulme
--	--

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

Bodendeckende Gehölze als Unterpflanzung: Caryopteris incana Hedera helix Hypericum calycinum Kolkwitzia amabilis Ligustrum vulgare „J. odense“ Perovskia abrotanoides Ribes sanguineum i.S. Rosa Bodendeckende Sorten Salix purpurea „Nana“ Salix rosmarinifolia Spirea thunbergii Stephanandra incisa „Crispa“	Bartblume Fleis Niedriges Johanniskraut Kolkwitzie Niedriger Liguster Blauaralie Blutjohannisbeere Bodendeckersorten Kugelweide Rosmarinweide Frühlingsespiree Kranzspiere
--	---

Entlang dem Gehweg der Erschließungsstraße und dem Radweg an der Kornwestheimer Straße ist auf privater Grundstücksfläche eine Feldgehölzhecke anzupflanzen und als freiwachsende, artenreiche Hecke zu erhalten. Empfohlen werden die folgenden Gehölzarten:

Carpinus betulus Syringa vulgaris Ligustrum vulgare	Hainbuche Flieder Liguster
---	----------------------------------

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

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 Befestigung einwachsen oder hinter eine Befestigung gesetzt werden. Stacheldraht oder ähnliche schärfartige Materialien sind nicht zugelassen.
Die geplante Feldgehölz-Hecke entlang dem Geh- und Radweg (vgl. pfg 1) muß 0,50 m hinter der Begrenzungsline 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 undurchsichtige Einfriedigung sind entlang der öffentlichen Flächen zugewandten Seiten zu begrünen.
Empfohlen werden die Rankpflanzen unter Ziffer 1.9.3 sowie die folgenden Heckengehölze:

Sträucher: Acer campestre Amelanchier lamarkii Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Elaeagnus argentea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana	Feldahorn Felsenbirne Kornelkirsche Roter Hainbuche Hasel Weidenröschen Platanenblüten Liguster Heckenkirsche Hundsrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball
--	---

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

Empfohlen wird, diese Flächen als extensiv gehaltene Wiesenflächen mit niedrigen, leichten 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:
Arrhenatherum elatius Glatthafer

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

Campanula patula Crepis biennis Daucus carota Geranium pratense Wiesenorchideenblume Wiesenschneppe Wilde Möhre Wiesenorchideenblume

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 bei Leichtbaudächern zugelassen werden. Zur Dachbegrünung werden empfohlen: Sedum-Arten, Sempervivum-Arten, Campanula-Arten, Thymus-Arten.

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 Häuten sind ab einer Frontlänge von 5,0 m mit Rankpflanzen zu versehen. Empfohlen werden Clematis-Arten, Lonicera-Arten, Parthenocissus-Arten.

1.10 Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Ziff. 26, BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstückteile 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 Stützwerke (Böcke 1,20 m, Tiefe 0,80 m, gemessen am bestehenden Geländeinnere) für die Straße ein.

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 Ziff. 1.6).

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

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

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 einheimisches Laubbaum (s. Empfehlungsliste in pfg 1) zwischen die Stellplätze/Garagen zu setzen. Die Baumscheibe muß mindestens 4 qm groß sein, Stammumfang des Baumes mindestens 20 cm.

2.4.3 Für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist ein Beplantungsplan 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 Wege) sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengriffstreifen, in Sand verlegtes Pflaster); Niederschlagsdurchlässigkeit: mind. 30 %.

1kw-Verkehrsflächen sowie Stellflächen für reparaturbedürftige Fahrzeuge, bei denen wasserstehende Stau- und freigesetzt werden können, sind wasserundurchlässig zu befestigen und über die Ortskanalisation zu entsorgen.

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) Behälter nicht mehr als 10 m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden. Im übrigen schließt die Herstellung unterirdischer Stützwerke (Böcke 1,20 m, Tiefe 0,80 m, gemessen am bestehenden Geländeinnere) für die Straße ein.

3.2 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 3 u. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 1.1.1999 (GBl. S. 1) zu verfahren.

3.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes 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 Grundwasser“).

Diese Merkblätter sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Ziffer 6.2.3 des Textteils).

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

Der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken muß in der Regel mindestens 4 m betragen - Feuergefahr - Ausnahmen können zugelassen werden.

5.8 In der Nachbarschaft des Plangebietes 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 Talaua vermutlich gering ist, wird empfohlen, im südlichen Planbereich objektbezogene geotechnische Untersuchungen durchzuführen.

5.11 Eine flächendeckende systematische Erhebung altlastverdächtigter Flächen auf Markung Münchingen ist bisher nicht durchgeführt worden, so daß keine Informationen über Verdachtsflächen vorliegen. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - einzuschalten.

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Der Bebauungsplan besteht aus:
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 Ladenneubau und Ladenhandwerk", Ludwigsburg, Ergänzungen September 1992 und Februar 2000.

6.2.2 Grünordnungsplan-Ertwurf, Stefan Fromm, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 72135 Dettmolden, Mai 1998

6.2.3 Merkblatt „Boden- und Grundwasser“, Stand : Juli 1995 (Landratsamt Ludwigsburg)

6.2.4 Merkblatt für die Städte und Gemeinden im Landkreis Ludwigsburg zur Einbeziehung der Abfallwirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

1. Allgemeine abfallwirtschaftliche Hinweise
2. Hinweise zur Müllentsorgung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung:
Pflanzgebot/Pflanzbindung 1 bis 5

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

Zeichenerklärung:

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 Anlage und Gestaltung der Freizeitanlagen sein.

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 Anlage und Gestaltung der Freizeitanlagen sein.

5.2 Innerhalb des Bebauungsgebietes 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 WGO dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen. - Für eine eventuell notwendige Grundwasseranhebung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 2 WGO erforderlich. Eine dauernde Grundwasseranhebung ist nicht zulässig.

5.4 Werden bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß sie von erheblicher Bedeutung für die Geschichte oder die Heimatgeschichte der Gemeinde sind, ist die Gemeindebehörde (oder die Gemeindebehörde) zu informieren (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Hauptantrag) ist 3 Wochen zuvor dem Landratsamt, Amt. Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen.

5.5 Zwecks Einparung von Trinkwasser sollte anfallendes Oberflächenwasser weitestgehend in Zisternen gesammelt und/oder zur Anreicherung des Grundwassers auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden; z.B. durch Anlage von Teichen oder Mülden.

5.6 Energieeinsparung
Bei der Erstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten sollten die Heizkosten und Wärmelieferungskoeffizienten 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.

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

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

*) Zum Begriff der sogen. „innenstadtrelevanten“ Branchen vgl. GMA-Gutachten, Ergänzungen September 1992 und Februar 2000 (s. Anlage Ziff. 6.2.1 des Bebauungsplans).

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc

G:\BAU\AMTBAU\VERWBEU_4200\PL\AN\KORNWEST\KornM\Bau3.doc