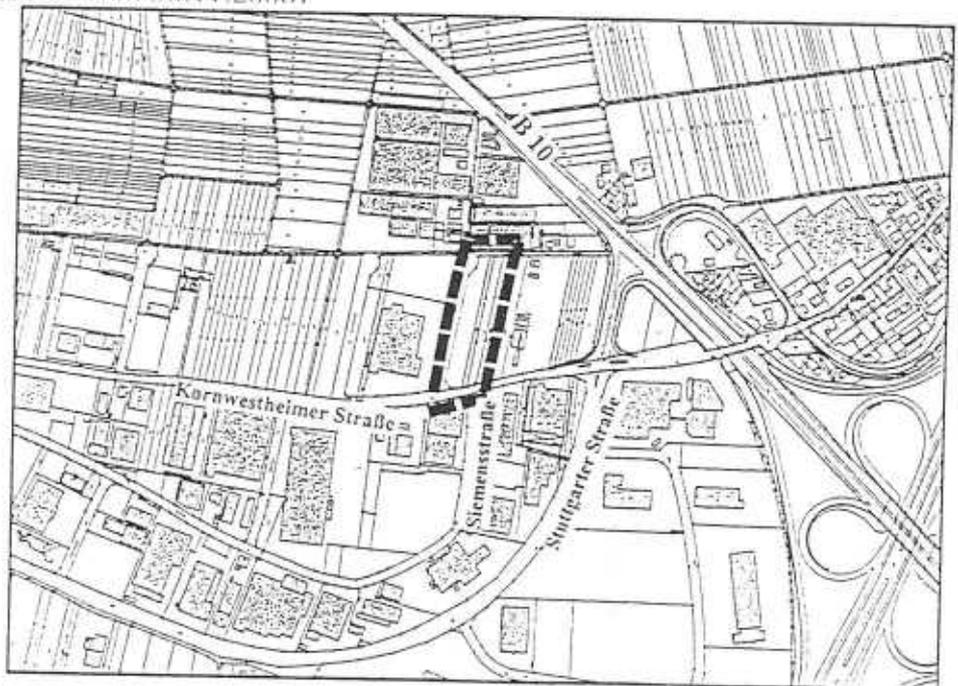


Bebauungsplan

"Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 4"

(Stand: 15.9.2006, mit Änderungen vom 30.11.2006)



Gefertigt:
Stadtbauamt Korntal-Münchingen, Abt. Stadtplanung

Maßstab 1 : 10.000

Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.7.2004

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993

die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 14.12.2004

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeuten:

1.1.1 **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind 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 Getränkemarkte); Drogerie, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshaus; Schnittblumen, 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.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Anlagen für betriebszugeordneten Einzelhandel sowie 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. – 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 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.

Festsetzungen zur Gewerbelärmkontingentierung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691

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

weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
65 dB(A)/m ²	44 dB(A)/m ²

Der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

Die Immissionskontingente dürfen an den Immissionsorten um das entsprechende Zusatzkontingent erhöht werden, sofern sich der Immissionsort innerhalb eines der in folgender Tabelle aufgeführten Richtungssektoren befindet.

Richtungs- sektor	Winkel- bereich	Zusatzkontingent	
		Tag	Nacht
A	96° - 122°	1 dB(A)	3 dB(A)
B	0° - 8°	-	1 dB(A)
C	236° - 257°	9 dB(A)	13 dB(A)

Die Richtungssektoren beziehen sich dabei auf den Bezugspunkt mit den Koordinaten X = 3508360; Y = 5412960. Für die Winkelangaben gilt: 0° = 360° = Osten; 90° = Norden.

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen gilt die graphische Darstellung der Winkelsektoren unter Ziff. 6.2.6.

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 Geltungsbereiche unterschiedlicher Gebäudehöhe sind in der Planzeichnung durch Abgrenzung 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.

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 über 50 m.
Der Grenzabstand zwischen den einzelnen Grundstücken muss mind. 5,0 m betragen.

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 Straße (Fl.st.Nr. 4500) dürfen keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden.
- 1.5.2 Entlang der Erschließungs-Stichstraßen 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.

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. 1.11.1.

1.7 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)

- 1.7.1 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.
- 1.7.2 Neue Feuerstätten i. S. d. Abs. 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:

1. i. S. d. § 2 Nr. 13 a.) und b.) 1. BImSchV bei Kleinf Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
2. i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.

1.7.3 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 NO_x von 80 mg/kWh und von CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO_x-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 NO_x von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Leistungen > 120 kWh gelten: NO_x = 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 EnergieEinsparverordnung 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 und Holzprodukte

Naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand sowie Pellets und Holzhackschnitzel dürfen nur verfeuert werden, wenn die Abgase nicht mehr als 100 mg/kWh Staub enthalten.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.7.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen

1. bei Anlagen i. S. Punkt 1.8.1 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... - durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO₂-Wertes oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i. S. d. § 26 BImSchG.
2. bei Anlagen i. S. d. Punkt 1.8.1 Abs. (2) - genehmigungsbedürftige Anlagen ... - im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

1.7.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.7.3 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.

1.7.6 Weitergehende Anforderungen

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

1.7.7 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
- NO_x: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlenmonoxid
- SO₂: Schwefeldioxide, angegeben als Schwefeldioxid

1.8 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:

- 1.8.1 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-Stichstraße und der Kornwestheimer Straße Fl.st.Nr. 4500

Die Grundstücke sind auf einer Breite von mindestens 5,0 m (entsprechend Lageplan) mit schmalkronigen Bäumen und bodendeckender Gehölzpflanzung, Staudenpflanzung oder Wiesenansaat zu begrünen.

Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze. Empfohlen werden:

schmalkronige Bäume wie -

Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Pyrus communis „Beech Hill“	Birne
Sorbus aucuparia „Sheerwater Seedling“	- Vogelbeere
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere

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 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	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 heutigen potentiell natürlichen Vegetation sowie Obstbäume (regionale Sorten) als freiwachsende Gehölzpflanzung.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	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/Pflanzbindung in den Abstandsflächen baulicher Anlagen benachbarter Gewerbegrundstücke (soweit diese nicht anders genutzt werden):

Festgesetzt wird, diese je Grundstück 5,0 m breiten Abstandsflächen als mit Hochstämmen überstandene, extensiv gehaltene Wiesenflächen mit 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:

Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Campanula patula	Wiesenglockenblume
Crepis biennis	Wiesenspippau
Daucus carota	Wilde Möhre
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel

Bäume und 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.

- 1.8.2 **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, soweit Ersatzmaßnahmen realisiert werden. Zur Dachbegrünung werden empfohlen: Sedum-Arten, Sempervivum-Arten, Campanula-Arten, Thymus-Arten.

- 1.8.3 **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 Clematis-Arten, Lonicera-Arten, Parthenocissus-Arten.

- 1.8.4 **pfb** Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die am östlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 5100) vorhandene Feldgehölzhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei der Pflege ist auf die sukzessive Rückdrängung der vorhandenen gebietsfremden Ziergehölze zu achten. Weiterhin ist auf die Entwicklung eines Gehölzsaumes zu achten (Pflegemahd alle 3-5 Jahre).

Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Zum Schutz gegen mechanische Verletzungen sind die Bäume bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen (d.h. Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich mind. 1,50 m Abstand). Die DIN 18920 ist anzuwenden.

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

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

- 1.9.2 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 1.8.2 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 Radweg (vgl. **pfg 1**) muß 0,50 m hinter der Begrenzungslinie der öffentlichen Fläche (Radweg) 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 1.8.3 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 einheimisches Laubbaum (s. Empfehlungsliste in **pf 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 bebaubaren Grundstücke ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort und -menge sowie über den Erhalt von Gehölzen 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).

3 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Entsprechend § 10 Abs. 3 der Abfallsatzung des Landkreises dürfen Müllbehälterstandplätze für 100 l Behälter nicht mehr als 10 m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden. Im übrigen wird auf das abfallwirtschaftliche Merkblatt verwiesen, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist (vgl. Ziffer 6.2.4 des Textteils)
- 3.2 Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

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 und des Bodens ist folgendes zu beachten:
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“). Dieses Merkblatt ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt (vgl. 6.2.5 des Textteils).
- 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 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-, Geruchs- und Lichtimmissionen 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 Nachbar-

schaft 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.
- 5.11 Nach der Erhebung altlastverdächtiger Flächen auf Markung Münchingen keine Informationen über Verdachtsflächen vor. Gibt es jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – einzuschalten.
- 5.12 Gewerbelärmkontingentierung: Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.1 wird auf die graphische Darstellung der Winkelsektoren für die Zusatzkontingente (Anlage 6 der DIN 45691) verwiesen, die hiermit nachrichtlich (Ziffer 6.2.6) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung i.d.F.v. 15.9.2006, mit Änderungen vom 30.11.2006
- 6.2 Begründung mit folgenden Anlagen:
 - 6.2.1 GMA-Markt- und Standortuntersuchung, "Die Stadt Kornthal-Münchingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk", Ludwigsburg, Ergänzungen September 1992 und Februar 2000.
 - 6.2.2 Grünordnungsplan-Entwurf, Stefan Fromm, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 72135 Dettenhausen, Sept. 2006
 - 6.2.3 Schall- und lichttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 4“, IB Braunstein + Berndt, Sept. 2006
 - 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
 - 6.2.5 Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“, Stand : Januar 2005 (Landratsamt Ludwigsburg)
 - 6.2.6 Anlage zur textlichen Festsetzung der Gewerbelärmkontingentierung unter Ziffer 1.1.1: „Graphische Darstellung der Winkelsektoren der Zusatzkontingente“, Braunstein + Berndt (6.2.3).
- 6.3 Umweltbericht, Stand: 15.9.2006

**Bebauungsplan
GEWERBEGEBIET NÖRDLICH KORNWESTHEIMER STRASSE
BAUABSCHNITT 4**

Gefertigt:

Kornal-Münchingen, den 15.9.2006, mit Änderungen vom 30.11.2006

Stadtbauamt

Brüggemann

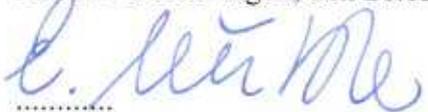
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.03.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.03.2006
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	23.03.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	am	03.05.2006
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	23.12.2005
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.10.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	19.10.2006
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.10.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 27.10.	bis	27.11.2006
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	19.12.2006
Inkrafttreten (§ 10 BauGB)	am	21.12.2006

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Kornal-Münchingen, den 20.12.2006



.....
E.Kübler, Techn. Beigeordneter