

Stadt Korntal-Münchingen, Stadtteil Münchingen - Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan "Nördlich Kornwestheimer Straße - BA 2" Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

TEXTTEIL vom 07.01.2015

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 808)

2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig. Die Aufhebung der Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hat auch dann Bestand, wenn sich der Bebauungsplan "Nördlich Kornwestheimer Straße - BA 2" als unwirksam erweisen sollte.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12. Februar 2015 die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan "Nördlich Kornwestheimer Straße - BA 2" als Satzung beschlossen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 GE = Gewerbegebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art **ohne** selbständige Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5, 9) BauNVO die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten

- Verkaufsflächen für Waren, die am Standort produziert werden (Fabrikverkauf / Handwerkerprivileg) auf maximal 10% der jeweiligen Betriebsfläche bei einer Obergrenze von 200 qm je Grundstück
- Lagerplätze, soweit es sich um **unselbständige**, den Betrieben zugeordnete Anlagen handelt, die einen untergeordneten Teil (maximal 30%) der jeweiligen Betriebsfläche in Anspruch nehmen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5, 9) BauNVO die nach § 8 (2) BauNVO genannten

- Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6, 9) BauNVO die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten.

3.1.2 SO = Sonstiges Sondergebiet "Gartenbaubetrieb" § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe einschließlich der dem Betriebszweck dienenden Anlagen wie Büro, Verkaufsraum, Veranstaltungsraum, Foliengewächshäuser mit Heizanlage.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
3. Die Obergrenze der Verkaufsflächen wird auf 800 qm begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl GRZ, zulässige Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO
Siehe Festsetzungen im Plan.

3.2.2 Geschossflächenzahl GFZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §20 BauNVO
Siehe Festsetzungen im Plan.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe)
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 (2) Nr. 4 (3), 18 BauNVO

Siehe Festsetzungen im Plan.

Die Höhe der baulichen Anlagen - Gebäudehöhe - ist als Obergrenze, jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante der Gebäude im Plan festgesetzt.

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Treppenträume und Fahrstuhlschächte um max. 2,0 m überschritten werden. Ausnahmsweise können für technisch notwendige Anlagen Überschreitungen bis max. 3,5 m zugelassen werden. Ihre Grundfläche darf in der Summe aller o. g. Aufbauten max. 30% der überbauten Fläche betragen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 2,0 m auf dem Dach ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen.

3.2.4 Bezugshöhe § 18 (1) BauNVO

Die **Bezugshöhe** (BZH) über Normalnull für die Höhenlage der Gebäude ist im Plan festgesetzt.

Die Hinweise auf die Hochwassergefahrenkarten für Starkregenereignisse im Einzugsgebiet der Glems im Plan und im Text, Ziff. 5.9 sind zu beachten.

3.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb; es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand), aber ohne Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten für oberirdische und unterirdische Anlagen.

3.5 Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB, § 12 BauNVO

Offene Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Entwässerung § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB

Das Schmutzwasser und das kontaminierte Oberflächenwassers sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Das Dachwasser und das nicht kontaminierte Oberflächenwasser dürfen nicht in die Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Sie sind zur Verdunstung / Versickerung in Verdunstungs- / Sickermulden und Rigolen auf den privaten Grundstücksflächen einzuleiten.

Der Bau von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser wird empfohlen, siehe Hinweis in Ziff.5.14.

3.8 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 (1) Nr. 25 a und b BauGB, Pflanzgebote (Pfg)

3.8.1 Pflanzgebot Pfg 1 (Pfg 1.1, Pfg 1.2):

Pflanzgebot / Pflanzbindung entlang der Kornwestheimer Straße

Entlang der Kornwestheimer Straße sind in den Pflanzgebotsflächen entsprechend dem Planeinschrieb auf der gesamten Breite Feldgehölzhecken anzupflanzen und als artenreiche Hecken zu erhalten (Artenliste 1 im Anhang). Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze.

In den Pflanzgebotsflächen sind nur die in Ziff. 4.2.2 genannten Hinweistafeln und die in Ziff. 4.3.1 genannten Einfriedungen zulässig.

Das Pfg 1.1 darf nur in den im Plan festgesetzten Bereichen unterbrochen werden:

- in der SO-Fläche einmal für eine Zu- und Ausfahrt mit max. 8,0 m Breite
- im Bereich der GE-Fläche für höchstens zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 12,0 m

Das Pfg 1.2 darf auf max. 25% der Länge des Pflanzgebotsstreifens für Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

3.8.2 Pflanzgebot Pfg 2:

Pflanzgebot im Übergang zu den landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen nördlich der Carl-Seilacher-Straße

Entlang der Carl-Seilacher-Straße ist in den Pflanzgebotsflächen entsprechend dem Planeinschrieb auf der gesamten Breite eine Feldgehölzhecke anzupflanzen und als artenreiches Feldgehölz zu erhalten (Artenliste 2 im Anhang). Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze.

In den Pflanzgebotsflächen sind nur die in Ziff. 4.3 genannten Einfriedungen zulässig. Zum am Nordrand des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg Carl-Seilacher-Straße ist je Grundstück ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

Das Pfg 2 darf im Bereich der SO-Fläche nur in dem im Plan festgesetzten Bereich einmal für eine Zu- und Ausfahrt mit max. 8,0 m Breite unterbrochen werden.

3.8.3 Pflanzgebot Pfg 3:

Pflanzgebot als Abstandsfläche zwischen GE und SO-Flächen

In der GE-Fläche, an der Grenze zur SO-Fläche, ist in den Pflanzgebotsflächen entsprechend dem Planeinschrieb auf der gesamten Breite eine Feldgehölzhecke anzupflanzen und als ar-

tenreiches Feldgehölz zu erhalten (Artenliste 2 im Anhang).
Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze.

Die Anlage von Nebenanlagen, Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen betriebsbedingten Funktionsflächen in der Pflanzgebotsfläche ist nicht zulässig.

3.8.4 Pflanzgebot Pfg 4:

Straßenbäume im Parkierungsstreifen an der Kornwestheimer Straße und der Erschließungsstraße

Entsprechend dem Planeinschrieb sind entlang der Kornwestheimer Straße 12 hochstämmige Einzelbäume mit Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, 3xv (dreimal verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (siehe Artenliste 3 im Anhang).
Zulässig sind nur einheimische Laubbäume.

3.8.5 Pfg 5: Dachbegrünung

Die Dachflächen sowie alle Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätze sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm zu begrünen.

Dies gilt nicht für:

- Dächer, die kleiner als 20 qm sind
- Dachterrassen bis 20 qm
- notwendige Belichtungsflächen und Dachflächen mit Aufbauten jeglicher Art (s. o. Ziff. 3.2.2).

Solaranlagen dürfen die Funktion des Gründachs nicht beeinträchtigen. In diesem Fall wird die Anwendung z.B. einer Systemlösung "Solargründach" mit aufgeständerten Solarmodulen empfohlen.

Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

3.9 Böschungen und Stützmauern § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsf Flächen sind, soweit zur Herstellung von Straßen und Wegen erforderlich, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu einer Breite von 1,2 m und einer Tiefe bis zu 0,8 m, bezogen auf die Höhe des Fahrbahnbelags, zu dulden.

Funktion und Gestaltung der Pflanzgebotsflächen Pfg 1 und Pfg 2 dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB i. v. m. § 135 a Abs. 1 BauGB)

(§ 9 Abs. 1a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen. Für Pflanzmaßnahmen im Außenbereich sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen.
- Naturverträgliche Ableitung des überschüssigen, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser der Dächer
- Wasserdurchlässige, möglichst begrünbare Beläge für Pkw-Stellflächen

A 1: Die Ausgleichsmaßnahme A 1 umfasst die in Pfg 1 festgesetzten Maßnahmen.

A 2: Die Ausgleichsmaßnahme A 2 umfasst die in Pfg 2 festgesetzten Maßnahmen.

A 3: Die Ausgleichsmaßnahme A 3 umfasst die in Pfg 3 festgesetzten Maßnahmen.

A 4: Die Ausgleichsmaßnahme A 4 umfasst die in Pfg 4 festgesetzten Maßnahmen.

A 5: Die Ausgleichsmaßnahme A 5 umfasst die in Pfg 5 festgesetzten Maßnahmen.

3.10.1 A 6: Umwandlung der Ackerfläche am Kaiserstein in Extensivgrünland Flurstück Nr. 6965

Die bislang ackerbaulich genutzte Fläche von 3.110 m² ist in Extensivgrünland umzuwandeln und dauerhaft zu unterhalten. Im Rahmen der Unterhaltungspflege ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt.



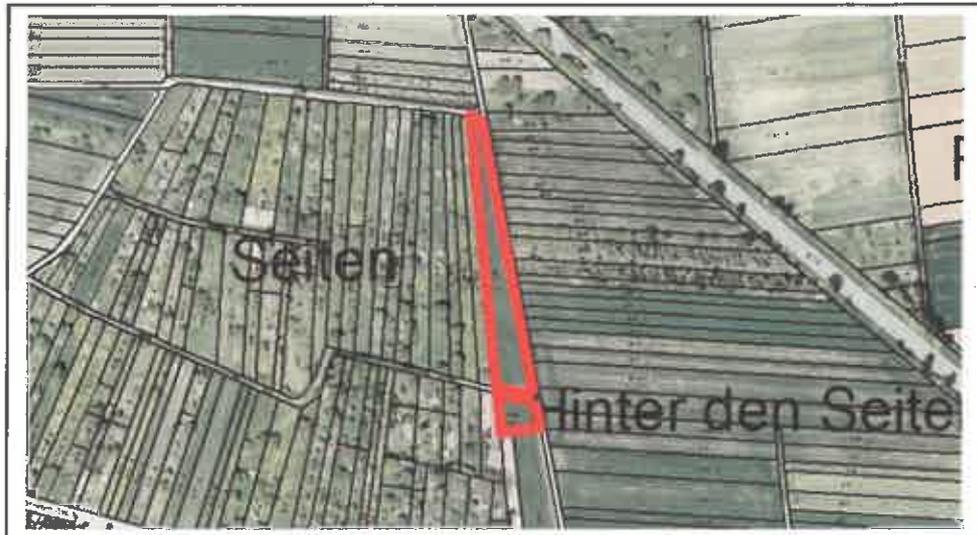
Plangrundlage: ALK-Geodaten; georeferenziertes Luftbild (STADT KORNTAL-MÜNCHINGEN 2013)

Abb. 1 Ausgleichsmaßnahme A 6

3.10.2 A 7: Anlage einer artenreichen Streuobstwiese auf den Seiten Flurstücke Nr. 5267, 5309

Auf der bislang als Grünland genutzten Fläche von 2.600 m² im östlichen Anschluss an die Schrebergartensiedlung „Seiten“ ist eine artenreiche Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Aushagerung der Streuobstwiese ist diese im Rahmen der Unterhaltungspflege zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt.



Plangrundlage: ALK-Geodaten; georeferenziertes Luftbild (STADT KORNTAL-MÜNCHINGEN 2013)

Abb. 2 Ausgleichsmaßnahme A 7

3.10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M) (§ 9 (1) 20. BauGB)

- M 1** Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt. Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen.
- M 2** **Wasserdurchlässige, möglichst begrünte Beläge für Pkw-Stellplatzflächen**
PKW-Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belag herzustellen.
- M 3** Für den Turmfalken wird als **CEF-Maßnahme** (continuous ecological functionality-measures) eine Umsiedlung realisiert. Die ermittelten alternativ-Brutstandorte liegen wenige hundert Meter nördlich / nordwestlich vom bisherigen Horst entfernt.

4. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO vom 10.04.2014

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom BauGB vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12. Februar 2015 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan "Nördlich Kornwestheimer Straße - BA 2" als Satzung beschlossen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

4.1.1 Äußere Gestaltung, Fassadengestaltung

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind glänzende Materialien sowie Verkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff nicht zulässig.

4.1.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und Schrägdächer, Dachneigung siehe Planeinschrieb.

4.1.3 Dachaufbauten, Nutzung Sonnenenergie § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der in Ziff. 3.2.2 genannten technischen Aufbauten nicht zulässig. Nach dem Stand der Technik ist auf Entspiegelung, Färbungsmöglichkeit und Integration in die jeweilige bauliche Anlage zu achten.

4.1.4 Dacheindeckung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Für nicht begrünte Teile der Flachdach- und Schrägdächer ist eine Dacheindeckung mit glänzenden Materialien nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zugelassen.

4.2 Gestaltung von Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO

4.2.1 Werbeanlagen und Hinweistafeln sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen diese nicht überragen. Auf dem Grundstück sind maximal 2 freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 8,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe ausnahmsweise zulässig.

4.2.2 Werbeanlagen sind in den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

4.2.3 In den Pflanzgebotsflächen Pfg 1.1 und 1.2 ist je Grundstückszufahrt höchstens eine Hinweistafel (Hinweis auf Firmenname und Standort der Betriebe, ggf. Adresse, Anfahrtsskizze) mit maximal 3 m Höhe und maximal 1 m Breite ausnahmsweise zulässig.

4.2.4 Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber den Verkehrsflächen hervorgerufen wird. Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

4.3 Grundstückseinfriedungen, Sockel, Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.3.1 Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Flächen sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen herzustellen. Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 2,0. Zäune müssen eingegrünt oder hinter der Bepflanzung angeordnet werden. Stacheldraht und vergleichbare scharfkantige Materialien sind nicht zulässig.

4.3.2 Lagerplätze müssen mit blickdichten Einfriedungen von 2,0 m Höhe versehen werden. Die den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten sind zu begrünen.

4.4 Gestaltung und Nutzung der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.4.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten und die nicht Erschließungs-, Lager- und sonstigen gewerblichen Nutzungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen (Gartenflächen, private Grünflächen) sind als Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenlisten 3 und 4 in Anlage 1 anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzhecken, z. B. mit Fichten oder Thuja, ist nicht gestattet.

- 4.4.2 Je fünf Stellplätze / Garagen ist mind. 1 einheimischer Laubbaum (entspr. Artenempfehlungsliste zu Pfg 1 im Anhang) zu pflanzen. Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe, das Baumquartier muss mind. 8 qm groß sein. Bäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs gemäß Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
- 4.4.3 Grundstückszufahrten, LKW-Stellplätze, Lagerplätze und vergleichbare Funktionsflächen sind mit **wasserundurchlässigen** Belägen zu versehen. Eine direkte Einleitung des belasteten Oberflächenwassers von diesen Flächen in belebte Bodenschichten sowie in das Grundwasser ist nicht zulässig.
- 4.4.4 Betriebsbereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen und zu sichern. Das dort anfallende, kontaminierte Wasser sowie ggf. anfallende andere wassergefährdende Flüssigkeiten sind einer betriebseigenen, den spezifischen Stoffen angepassten Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Eine ungeklärte Einleitung in belebte Bodenschichten, in das Grundwasser oder in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.
- 4.4.5 Der die überbaute Fläche überschreitende Teil von Tiefgaragen ist ausreichend mit Erde zu überdecken - die Schichtdicke der Vegetationsschicht (Substrat) muß mind. 80 cm betragen -, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten und zu pflegen. Zur Begrünung von Tiefgaragen sind geeignete landschaftsgerechte Sträucher der Artenlisten (siehe Anhang) zu verwenden.

5. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, EMPFEHLUNGEN

- 5.1 Die vorhandenen Gebäude und die genehmigten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen **Bestandsschutz**. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesen Fällen somit keinen - weder faktischen noch zeitlichen - Veränderungsdruck. Er greift dann, wenn die jeweiligen Eigentümer selbst Veränderungen (Nutzungsänderung, Abbruch und Neubau, Erweiterung etc.) vornehmen. Dies gilt insbesondere für festgesetzte **Baugrenzen**.
- 5.2 Die geplanten **Gebäudehöhen** (Trauf- und Firsthöhe) sind in den Planvorlagen bezogen auf Normnull (NN) anzugeben.
- 5.3 Mit dem Baugesuch ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein **Freiflächengestaltungsplan zwingend** vorzulegen. Dabei sollen insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofile, Höhenangaben bezogen auf NN), bestehende und geplante Bäume (Pflanzbindungen und -gebote), Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialen, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, dargestellt werden. (LBOVVO v. 13.11.1995, GBl S. 794).
- 5.4 Entspr. § 10 (3) der Abfallsatzung des Landkreises dürfen Müllbehältestandplätze für 100 l - Behälter nicht mehr als 10 m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden dürfen. Im übrigen wird auf das abfallwirtschaftliche Merkblatt verwiesen.
- 5.5 Wird bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. tiefer Gründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

- 5.6 Bei **geotechnischen Fragen** im Zuge der weiteren Planung, z.B. zum genauen **Baugrundaufbau** (Mächtigkeit und die Zusammensetzung der setzungsfähigen Sedimente), zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dgl. wird eine objektbezogene, ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Hierbei ist auf mögliche Schadstoffe im Untergrund zu achten.
- 5.7 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des **Bundes-Bodenschutzgesetzes** (BBodSchG) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.
- Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.
- Für jegliche Bauvorhaben gelten die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.
- 5.8 Werden bei baulichen Maßnahmen **archäologische Fundstellen** angeschnitten oder Funde (Sachen, Sachgesamtheiten, Teile von Sachen) gemacht, 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.
- 5.9 Das Plangebiet ist bei **Starkregen** überflutungsgefährdet. Auf die "Hochwassergefahrenkarten für Starkregenereignisse im Einzugsgebiet der Glems" wird verwiesen (siehe Darstellung im Plan). Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, auf das Info-Blatt "Gefahren und Risiken durch Starkregen im Einzugsgebiet der Glems - Erläuterungen und Risiken" der Planungsgemeinschaft der Glemsanlieger-Kommunen, vertreten durch die Stadt Ditzingen, wird verwiesen.
- 5.10 Eine **Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre** von Versorgungsträgern ist nicht zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Strom-, Gas-, Abwasser- und Trinkwasserleitungen einhalten. Im Ausnahmefall kann bei Verwendung von Schutzmaßnahmen der Mindestabstand auf 1,5 m verkürzt werden. Die vorhandenen Hausanschlüsse sind zu beachten.
- 5.11 **Außenantennen**
Empfehlung: Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
- 5.12 **Niederspannungsfreileitungen**
Empfehlung: Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 5.13 **Straßenbeleuchtung**
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.
- Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angelockt und getötet (sie verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (Abstrahlwinkel max. 70 Grad)
 - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich wählen
 - Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten möglichst mit warmer bis

neutralweißer Tönung)

- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen.

Auf die Lichtrichtlinie wird verwiesen.

5.14 Regenwasserzisternen

Zur Einsparung von Trinkwasser als Teichwasser und für die Gartenbewässerung soll anfallendes Dachflächenwasser weitestgehend in Zisternen gesammelt und/oder zur Anreicherung des Grundwassers auf den Baugrundstücken versickert werden (Anlage von Teichen und Verdunstungs-/ Retentionsmulden).

Der Bau von Zisternen wird empfohlen. Zusätzlich zum Rückhaltevolumen kann das Speichervolumen als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Hinsichtlich der Regenwasserzisternenanlagen sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Regenwasserzisterne muss dauerhaft dicht ausgeführt werden.
- Leitungsanschlüsse sind dauerhaft dicht auszuführen.
- Die Zisterne ist so zu betreiben, dass Leitungen nicht eingestaut werden.

Sofern für die Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird bzw. das Regenwasser im Betrieb / Haushalt genutzt wird, ist folgende Bedingung einzuhalten: eine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regenwasserleitungssystem darf nicht hergestellt werden.

Auf die Bestimmungen der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen, u.a. keine Verbindung zu Trinkwasserleitungen, kindersichere Zapfhähnen, Anbringen von Hinweisschildern oder Piktogramme " kein Trinkwasser" etc.) wird hingewiesen. Die Leitungen der Trinkwasserinstallation und des Brauchwasserversorgungssystems sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind nach DIN 1988 mit den Worten „kein Trinkwasser“ schriftlich und / oder bildlich zu kennzeichnen.

5.15 Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen. Folgende positiven Effekte lassen sich u. a. erzielen:

- Verbesserung des Mikroklimas - Beschattung, Wasserrückhalt, Verdunstung; Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen
- Energieeinsparung - Wärmedämmung und Hitzeschild. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion
- Beschattung und Kühlung - Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und hat dadurch einen angenehmen Kühleffekt
- Gebäudeerhaltung - Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, starke Temperaturschwankungen, Schadstoffen und Schmutz
- Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft - Erhaltung der Artenvielfalt durch Schaffung zusätzlicher Grünflächen und die Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Lärmschutz - Minderung der Schallreflexion
- Ästhetik - die Begrünung wertet das Gebäude optisch auf und ermöglicht eine ästhetische Gestaltung einer sonst unscheinbaren Fassade

6. ANHANG

6.1 Pflanzenliste für Ausgleichsflächen / Liste geeigneter Gehölze im Plangebiet

Botanischer Name	Deutscher Name
Artenliste 1: Heimische Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Rosa canina	Echte Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Artenliste 2: Heimische Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Artenliste 3: Bäume entlang der Kornwestheimer Straße	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Artenliste 4: Heimische Bäume und Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Apfel-, Birn- und Kirschenbäume	

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB am 10.12.2013
- ortsübliche Bekanntmachung am 09.01.2014
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - § 3 (1) BauGB öffentliche Erörterungsveranstaltung am 22.01.2014
- frühzeitige Beteiligung der TöB - § 3 (2) BauGB Anschreiben vom 07.01.2014
- Auslegungsbeschluss am 15.05.2014
- ortsübliche Bekanntmachung am 22.05.2014
- öffentliche Auslegung - § 4 (1) BauGB vom 02.06.2014 bis 04.07.2014
- Beteiligung der TöB - § 4 (2) BauGB Anschreiben vom 28.05.2014
- Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB am 12.02.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) § 10 Abs. 3 BauGB am 12.03.2015

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt

Ausgefertigt:

Kornthal-Münchingen, den 12.03.2015



Dr. Joachim Wolf

Gefertigt

Ostfildern, den 07.01.2015

Planungsgruppe KPS

Dipl.-Ing. Johannes Kleinhans

Claude-Dornier-Straße 4, 73760 Ostfildern

Tel. 0711- 31 54 70 0 Fax 0711- 31 54 70 20

kps@altewache.de

