

**1. Bebauungsplan-Änderung****"Gewerbegebiet zwischen Daimler- und Schwieberdinger Straße"**

Gefertigt:

Stadtbauamt Komtal-Münchingen, 15.06.2004

(Die Änderungen gegenüber dem Bezugsplan sind grau hinterlegt)

Bezugsplan: Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen Daimler- und Schwieberdinger Straße“ rechtsverbindlich 09.03.2000

Maßstab: 1 : 500

**Textteil:**

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997  
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990  
 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

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

Abweichend von § 8 Abs.2 BauNVO sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO die folgenden Anlagen nur ausnahmsweise nicht zulässig:

o 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,  
 soweit dies zur Versorgung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Kallenberg mit Waren des täglichen Bedarfs erforderlich ist.

"innenstadtrelevante" (\*) Branchen sind nur als Randsortimente auf untergeordneter Fläche (d.h. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) in sonst anders genutzten Betrieben zulässig.

o Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs.2 Nr.3 und 4 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

Abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO sind gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**1.1.2 GEe(1)** Im eingeschränkten Gewerbegebiet, Bereich der heutigen Lackfabrik (Flurstück 8074), sind nur solche Betriebe und Nutzungen i.S.v. Ziff. 1.1.1 zulässig, die hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen als das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe i.S.v. § 6 BauNVO anzusehen sind.

**Erweiterter Bestandsschutz:**

Unabhängig davon werden gemäß § 1 Abs.10 BauNVO Änderungen und Erneuerungen hinsichtlich der bestehenden Anlagen und Nutzungen (einschließlich Gebäuden) in nachfolgend beschränktem Umfang zugelassen:

Zugelassen sind andere sowie zusätzliche Mengen an Stoffen, wenn sie nach den jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Grenz- und Richtwerte nach Art und/oder Menge genehmigungsfähig sind. Dies gilt auch hinsichtlich der von der Änderung oder Erneuerung ausgehenden Lärmimmissionen; insoweit sind die im Einwirkungsbereich der Anlage maßgebenden Grenz- und Richtwerte einzuhalten (erweiterter Bestandsschutz).

\*) Zum Begriff der sogen. „innenstadtrelevanten“ Branchen vgl. GMA-Gutachten 2000, Ergänzung März 2003; vgl. Anlage zum Bebauungsplan unter Ziffer 6.6.

- 1.1.3 GEE(2) Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE(2) sind Betriebe und Nutzungen i.S.v. Ziffer 1.1.1 gem. § 1 Abs.7 BauNVO nur in solchen Geschossen zulässig, deren Decke unterhalb von 12,0 m Gebäudehöhe über dem Straßenniveau Schwieberdinger Straße liegt.
- In Geschossen, deren Decke mehr als 12,0 m über dem Straßenniveau Schwieberdinger Straße liegt, sind nur solche Betriebe und Nutzungen gem. Ziff. 1.1.1 zugelassen, die hinsichtlich ihrer Lärmmissionen als das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe i.S.v. § 6 BauNVO anzusehen sind.

- 1.1.4 GEE(3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet der "Lärmriegelbebauung" an der Daimlerstraße (s.Ziff. 1.3 "geschlossene Bauweise") sind nur solche Betriebe und Nutzungen gem. Ziff. 1.1.1 zulässig, die hinsichtlich ihrer Lärmmissionen als das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe i.S.v. § 6 BauNVO anzusehen sind.

MI = 60/106 16/4

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs.4 BauNVO werden für die Höhe der baulichen Anlagen Mindest- und Höchstgrenzen entsprechend dem Planeinschrieb der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Mindest- und Höchstgrenzen der Firsthöhe, gemessen über der mittleren Höhe der anbaubaren Straße.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.  
Es bedeuten:

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gesamtlänge über 50 m.
- g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand; es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

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 Erschließungsstraßen ist in der Regel nur eine Ein- bzw. Ausfahrt je 25 m Grundstückslänge in der notwendigen Breite zulässig. Breite max. 8,00 m.

- 3 -

1.6 Bei kombinierter Ein- und Ausfahrt max. 12,00 m je Grundstück. 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, Garagen und ihre Einfahrten sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 BauNVO).  
Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gleichzeitig mit Pflanzgeboten belegt sind (vgl. Ziff. 1.9.1), Stellplätze und Zufahrten erhalten bzw. angelegt werden; je 3 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum der angegebenen Art unter Ziff. 2.4.2 zu pflanzen.

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 festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kornal-Münchingen und aller Versorgungsträger zu belasten. Auf den hierfür festgesetzten Flächen können unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen geführt und betrieben werden. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig.

1.8 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. 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. BImSchV (Kleinfeuerungsanlagen)
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 Fernwärme, Gas und Heizöl EL nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas  
Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 80 mg/kWh und von CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.  
Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

## 2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO2 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 SO2 Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,

bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung vom 18. 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<sup>2</sup> 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<sub>2</sub>-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. d. Punkt 1.8.1 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... - durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO<sub>2</sub>-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 Immissionsschutzrechts - bleiben unberührt.

- 5 -

### 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 Kennzeichen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1
- NOx: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlenmonoxid
- SO<sub>2</sub>: Schwefeldioxide angegeben als Schwefeldioxid

## 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den Planeinträgen.  
Es bedeuten:

- 1.9.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
Auf Ziff. 1.6 und 2.4.2 wird verwiesen.
  - 1.9.2 Erhalt von Bäumen.  
Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume außerhalb der Baufenster sind zu erhalten und zu pflegen. Werden diese im Zuge von Baumaßnahmen gefällt, so sind sie auf dem Grundstück durch Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen zu ersetzen (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe).
  - 1.9.3 Die innerhalb der Baufenster vorhandenen Bäume und Sträucher sollen erhalten werden.  
Wenn bei baulichen Maßnahmen diese Bäume oder Sträucher beseitigt werden, so soll an anderer Stelle auf dem Grundstück Ersatz gepflanzt werden (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe)
  - 1.9.4 Dachgestaltung (§ 9 Abs.1 Nr.25 und § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)  
  
Bei Neubauten sind alle Dachflächen bis zu einer Dachneigung von max. 15° in einem Umfang von mindestens 50 % extensiv zu begrünen; zur Dachbegrünung werden empfohlen:  
  
Sedumarten  
Sempervivum-Arten  
Thymus
- 1.10 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)
- 1.10.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig innerhalb der nicht überbaubaren Fläche.
  - 1.10.2 Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)

**2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigt Dächer mit maximal 25 ° Dachneigung.

2.1.2 Dachgestaltung  
Bei Neubauten sind alle Dachflächen bis zu einer Dachneigung von maximal 15 ° extensiv zu begrünen. (vgl. Ziff.1.9.4 des Textteils)

**2.2 Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Einfriedigungen gegen öffentliche Flächen sind mit einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze anzulegen (dies gilt nicht für die geplante Stichstraße). Die dazwischen liegenden Flächen sind zu bepflanzen. Die max. Höhe beträgt 2,00 m. Stacheldraht oder ähnliche scharfkantige Materialien sind nicht zugelassen.

2.2.2 Lagerplätze müssen mit einer undurchsichtigen Einfriedigung von 2,00 m Höhe umgeben sein (Wand aus Beton, Stein, Holz, Hecke und Drahtzaun). Die undurchsichtigen Einfriedigungen sind entlang den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten zu begrünen.

2.2.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 08.01.1996, 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. sowie innerhalb der überbaubaren Fläche. Ausgenommen sind Werbeanlagen für Tankstellen.

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

2.3.3 Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit einem Gebäude zulässig und dürfen dieses 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, Kfz-Abstellplatz oder Zufahrt dienen, müssen gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden.

2.4.2 Für die Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen und der Flächen, die mit Pflanzgebot belegt sind (Ziff. 1.9.1), sind heimische, bodenständige Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Empfohlen werden u.a. folgende Baumarten:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Tilia cordata "Greenspire"	(Amerik. Stadtlinde)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Weitere Baumarten vgl. Pflanzliste Ziffer 6.7.

- 7 -

2.4.3 Ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen oder Pflastersteinen etc.) herzustellen. Lkw-Stellplätze sind so auszuführen, daß von Lkw austretende schädliche Stoffe, wie z.B. Öle und Treibmittel, nicht in den Untergrund gelangen können.

2.4.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je 5 Stellplätze/Garagen mindestens ein Baum der oben angeführten Pflanzliste (siehe Ziffer 2.4.2) zu setzen; innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die gleichzeitig mit Pflanzgebot belegt ist, ist je 3 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Zur Auswahl der Baumarten wird auf Ziff. 2.4.2 verwiesen. Die Baumscheibe muss mindestens 4 qm groß sein, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

2.4.5 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Bepflanzplan vorzulegen, der gemäß den grünordnerischen Festsetzungen Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort und -menge trifft.

**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.

3.2 Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 Abs. 2 WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

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

**4. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Es ist dies der nachstehende Bebauungsplan:

Name	rechtsverbindlich
904/3 Daimler- und Withaustraße	11.9.1954

## 5. HINWEISE

5.1 Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens ist folgendes zu beachten:

- 5.1.1 Gem. § 9(5) Nr.3 BauGB wird darauf hingewiesen, daß die Flurstücke Nrn. 8074 - 8077 und 8092 in unterschiedlicher Konzentration mit boden- und grundwasserunreinigenden Materialien belastet sind. Sofern auf diesen Grundstücken bauliche Veränderungen geplant sind, ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig zu beteiligen.  
Auf allen übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen Daimler- und Schwieberdinger Straße“ ist aufgrund der gewerblichen Vernutzung gleichfalls mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen. Auch in diesen Fällen ist es notwendig, das Amt für Wasser- und Bodenschutz bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 5.1.2 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 beigefügt (vgl. Ziffer 6.2.3 des Textteils).

Zwecks Einsparung von Trinkwasser sollte anfallendes Dachflächenwasser weitestgehend in Zisternen gesammelt und/oder auf den Baugrundstücken in offenen Regenwassermulden abgeleitet werden.

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs ist anzustreben, dass so wenig wie möglich überschüssiges Erdmaterial abgefahren werden muss. Ein Massenausgleich, mit eventueller Zwischenlagerung vor Erde innerhalb des Planbereiches, ist zu planen.

- 5.1.3 Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sind bestehende Kanäle nach den Anforderungen der Eigenkontrollverordnung zu prüfen und ggf. zu sanieren.
- 5.1.4 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden; die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann, sofern hierdurch ggf. vorhandene Bodenverunreinigungen nicht tangiert werden.
- 5.2 Energieeinsparung
- 5.2.1 Bei der Neuerstellung von Wohnungen und Arbeitsstätten ist die EnergieEinsparverordnung einzuhalten.
- 5.2.2 Es wird empfohlen, bei entsprechenden Abwärmekapazitäten diese aktiv zur Gebäudeerwärmung und/oder Warmwasserbereitung zu nutzen.
- 5.2.3 Die Gebäude sind so auszurichten, dass sich die aktive und passive solare Unterstützung der Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser anbietet. Auf die Förderprogramme der Stadt Kornthal-Münchingen wird verwiesen.
- 5.3 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." Der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken muss in der Regel mindestens 4 m betragen - Feuergasse -, Ausnahmen können zugelassen werden.
- 5.4 Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so

- 9 -

müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt angezeigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

## 5.5 Geotechnik

Bei Neubauten wird die Einholung eines geotechnischen Gutachtens dringend empfohlen (Untersuchungen nach DIN 4020).

## 5.6 Allgemeine abfallwirtschaftliche Hinweise und Hinweise für die Müllentsorgung

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landesabfallgesetzes wird hingewiesen. Das "Merkblatt für die Städte und Gemeinden im Landkreis Ludwigsburg zur Einbeziehung der Abfallwirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen" ist zu beachten. Dieses Merkblatt, das u.a. "Hinweise zur Müllentsorgung" enthält, ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Ziffer 6.8).

## 6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
- 6.2 Begründung
- 6.3 "Regelungen zum Schutz des Bodens", Landratsamt Ludwigsburg, ohne Datum
- 6.4 Schalltechnische Untersuchung, März 1996  
Bearbeitung: Ing.-Büro Braunstein und Berndt, 71397 Leutenbach  
Ergänzung Juni 2004 "Verkehrslärmtechnische Auswirkungen der Veränderung der Lage der Querspange";
- 6.5 Gutachten zu klimatischen und lufthygienischen Aspekten im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Kallenberg, Oktober 1995  
Bearbeitung: Stadtklimatologen Baumüller und Reuter, Stuttgart und Ostfildern
- 6.6 - Markt- und Standortgutachten für den Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk in der Stadt Kornthal-Münchingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg 9/1988, mit Fortschreibung im September 1992  
- Fortschreibung unter besonderer Berücksichtigung möglicher dezentraler Einzelhandelsentwicklungen, Februar 2000  
- Ergänzung der GMA-Markt- und Standortuntersuchung 2000 unter besonderer Berücksichtigung des Stadtteils Kallenberg, März 2003
- 6.7 Pflanzliste für Bebauungspläne, erstellt von der Uni Hohenheim (1994)
- 6.8 Informationen zur Berücksichtigung der abfallwirtschaftlichen Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Landratsamt Ludwigsburg, Dez. 2001.