

STADT KORNTAL-MÜNCHINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN INCL. VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLÄNE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ERWEITERUNG FA. BENZING“

VOM 15.05.2012

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
 - 3 Anhang zum Bebauungsplan
 - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
 - 5 Geltungsbereich
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Verfahrensvermerke
- Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht vom 15.05.2012

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden unwirksam.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A0 Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GI – Industriegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe

A2 Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen in Form der maximalen Gebäudehöhe

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe entsprechend dem Planeinschrieb.

Technische Dachaufbauten, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von 3,00 m über die Dachfläche hinausreichen.

Die Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A5.1 Installation von Nistkästen

In den angrenzenden Waldflächen des Withauwaldes ist die Installation von 10 Nisthilfen (davon 6 Meisen- und 4 Starenhöhlen) in einem Abstand von mind. 50 m zu Siedlungs- und Verkehrsflächen durchzuführen. Die Auswahl geeigneter Standorte und das Ausbringen der Nisthilfen hat im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Folgende weitere Hinweise sind zu beachten:

- Sinnvollerweise werden die Nistkästen nach Osten, also entgegen der Wetterseite ausgerichtet. Dabei ist jedoch wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann.
- Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte, je nach Nahrungsangebot, ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden (Ausnahme bei Koloniebrütern wie dem Star).

A5.2 Aufforstung Waldfläche

Im Bereich nördlich des Seewaldes in den Gewannen „Beim Seele“ und „Seele“ Flurstücksnummer 4008 (häftige Teilfläche), 4009, 4010, 4013, 4017, 4018/1, 4018/2, 4019 und 4022, Gemarkung Münchingen ist eine Waldfläche von 1,626 ha aufzuforsten.

A5.3 Maßnahmen Großer Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*)

Bei den im Plangebiet vorhandenen betroffenen Bäumen sind die Spechthöhlen mit dem entsprechenden Stammabschnitt komplett heraus zu schneiden und im angrenzenden Waldgebiet im Umfeld dort bestehender Spechthöhlen neu auszubringen. Das Ausbringen hat im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Maßnahme der Baumschnitt-Versetzung darf nicht bei Temperaturen unter -5°C erfolgen.

A5.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Tierarten ausschließlich umweltfreundliche Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- oder Hochdrucklampen) und insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen (z.B. Planflächenstrahler), zu verwenden.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Zeichnung mit LR festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Korntal-Münchingen und aller Versorgungsträger zu belasten. Hier ist eine unterirdische Hauptwasserleitung vorhanden. Bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die diese Leitung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

A7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

A7.1 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend aufgeführte Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Ökokontomaßnahme Nr. 23	Glems Rampen Renaturierung	gesamten Planbereich

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Solaranlagen sind zulässig.

Technische Dachaufbauten sind um mindestens 5,00 m hinter den Dachrand zurückzusetzen und auf das technische notwendige Maß zu begrenzen.

B2 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 **Einfriedungen**

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,00 m. Einfriedungen sind einzugrünen. Stacheldrähte oder ähnlich scharfkantige Materialien sind nur ausnahmsweise zugelassen.

B2.2 **Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze**

Alle Flächen, die nicht bebaut sind oder nicht als Hof, Lager oder Zufahrt dienen, müssen gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. Hierzu zählen auch die zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubau liegenden Terrassenflächen. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen.

Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengittersteinen oder Pflasterrasen, Ökopflaster etc.) herzustellen. Parkflächen mit Lkw-Stellplätzen sind flüssigkeitsdicht auszuführen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C3 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen sind Maßnahmen zur Sicherung gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge erforderlich.

C4 Starkregengefahren

Aufgrund der Lage des Vorhabens können durch anstehendes Schichtwasser und drückendes Grundwasser bei Starkregenereignissen Gebäude und Anlagen beschädigt werden. Zum Schutz der Anlagen werden daher entsprechende Schutzvorkehrungen empfohlen.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Maßnahmen des Artenschutz

Die folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind durchzuführen:

Vögel:

Die Zeiten für die Baufeldräumung (Rodung) werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der zu erwartenden Brutvögel auf Oktober bis Februar beschränkt.

Fledermäuse:

Die Zeiten für die Baufeldräumung (Rodung) werden unter Berücksichtigung der sensiblen Aktivitätszeiten der Arten Mausohr und Zwergfledermaus auf Anfang November bis Mitte März beschränkt, wenn die Tiere in ihren Winterquartieren verweilen und die Tagesquartiere verlassen haben.

Reptilien:

Eingriffe in den Boden auf Flächen mit Habitatpotenzial für Individuen der angrenzenden Mauereidechsenpopulation dürfen nur während der Aktivzeit und außerhalb der Gelegeperiode erfolgen. Damit wird den Tieren ein aktives Ausweichen ermöglicht. Im Zeitraum Mitte März bis Ende April und Anfang August bis Ende September hat noch keine Eiablage stattgefunden bzw. sind die Jungtiere schon geschlüpft und mobil genug, um aktiv auszuweichen. Ein Eingriff während der immobilen Phase der Tiere (Winterstarre von Anfang Oktober bis Mitte März) ist zu unterlassen. Unmittelbar vor und während der Baufeldberäumung ist die Zu- oder Rückwanderung von Mauereidechsen bis zur ersten Eiablage bzw. bis zur ersten Winterstarre mittels einer wirksamen Reptilienbarriere (z.B. Teichfolie) zu unterbinden. Während der Baufeldbereinigung (Bodenarbeiten) auf Flächen mit Habitatpotenzial für Mauereidechsen erfolgt eine ökologische Baubegleitung.

C7 Verlegung von Wasserleitung

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Fa. Benzing ist es aus Sicht des Vorhabenträgers und der beauftragten Baufirma notwendig, die Wasserleitungen der Strohgäu Wasserversorgung (DN 300) und der Stadt Korntal-Münchingen (DN 200) zu verlegen.

Einer Verlegung der Wasserleitungen kann unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

- Die Kosten für Planung und Umsetzung der Verlegung werden von der Fa. Benzing getragen. Mit der Ausführung wird, im Auftrag der Strohgäu Wasserversorgung, die Firma Weitbrecht beauftragt.
- Die Maßnahmen werden in zeitlicher und fachlicher Hinsicht eng mit der Strohgäu Wasserversorgung, bzw. der Stadt Korntal-Münchingen abgestimmt.
- Die Leitung wird, insbesondere im südlich gelegenen Zufahrtsbereich, nicht tiefer als 2m unter GOK liegen.
- Das Leitungsrecht wird im VEP entsprechend angepasst.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	13.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	14.10.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	26.10.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	14.10.2011 – 20.11.2011
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	13.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	22.12.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2012 – 10.02.2012
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	19.12.2011 – 10.02.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	15.05.2012
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	15.05.2012
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Korntal-Münchingen, den 10.9.12
 Dr. Joachim Wolf Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

ANHANG

Pflanzliste

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