Textteil:

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

Dem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
mit den jeweils gültigen Änderungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen vom 20.12.2006 ist Bestandteil dieser Satzung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1. Zulässig ist ein nicht-großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt (§ 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO) mit 113 Stellplätzen, Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2007, der Bestandteil dieser Satzung ist. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag vom 27.02.2008 zur Realisierung des vorbezeichneten Vorhabens verpflichtet.

2. Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrags, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung eines der Gebietsfestsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet GEe entsprechenden Vorhabens verpflichtet, wird Folgendes festgesetzt: Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte im Umfeld ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) 1. BauNVO mit Ausnahme von Lagerhäusern und Lagerplätzen (§ 1 (5) BauNVO) sowie die Nutzungen nach § 8 (2) 2. und 4.BauNVO.
Tankstellen nach § 8 (2) 3. BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (3) 1. BauNVO.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 2.-3. BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind weitere Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch gestalterische Elemente um bis zu 0,5 m ist zulässig.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachvorsprünge um bis zu 1,0 m sind zulässig.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.

1.6 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15, BauGB)

Auf der privaten Grünfläche sind Bodenversiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen innerhalb der gekennzeichneten Fläche, Ein- und Ausfahrten im gekennzeichneten Bereich sowie maximal zwei Zuwege für Fußgänger.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

Bei Wohnungen oder sonstigen Nutzungen, die unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrags, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung eines entsprechend Punkt 1.1 zulässigen Vorhabens verpflichtet, sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem sowie Büroräumen und ähnlichem Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z.B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

Entsprechend den Planeinträgen.
Zulässig sind nur gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze und Saatgut aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum (bei Gehölzen süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Es bedeuten:

1.8.1 **pfg** Pflanzgebot zur Eingrünung des Gebäudes

Die Fläche ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Empfohlen werden folgende Pflanzenarten:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich ist ein Einzelbaum zu pflanzen. Beim Standort sind Abweichungen von bis zu 2 Metern parallel zur benachbarten Grundstücksgrenze zulässig.
Empfohlen werden folgende Pflanzenarten:
Acer pseudoplatanus Bergahorn

1.8.2 Pflanzgebot für Einzelbäume auf der ST-Fläche

Bei den Baumstandorten entlang der östlichen und südlichen Grenze der ST-Fläche sind Abweichungen von bis zu 2 Metern parallel zu den benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig.
Bei den Baumstandorten im Inneren der ST-Fläche sind Abweichungen unter Beibehaltung des Gestaltungsprinzips zulässig. Pro Baum sind 10 qm nicht versiegelte Pflanzfläche vorzusehen.
Empfohlen werden folgende Pflanzenarten:
Acer pseudoplatanus Bergahorn

1.8.3 Pflanzgebot für Einzelbäume auf der privaten Grünfläche

Bei den Baumstandorten sind Abweichungen von bis zu 2 Metern parallel zum Verlauf der Stuttgarter Straße zulässig.
Empfohlen werden folgende Pflanzenarten:
Tilia cordata Winterlinde

1.8.4 Pflanzgebot für Einzelbäume auf den öffentlichen Straßenflächen

Bei den Baumstandorten sind Abweichungen von bis zu 2 Metern parallel zum Verlauf der Stuttgarter Straße zulässig.
Empfohlen werden folgende Pflanzenarten:
Tilia cordata Winterlinde

1.8.5 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen (mind. 10 cm Substrat). Offene Überdachungen bis 250 qm Grundfläche sowie Anbauten bis 250 qm Grundfläche, die den Hauptbaukörper in der Höhe nicht überragen, sind hiervon ausgenommen.
Zur Dachbegrünung werden empfohlen: Sedum-Arten, Sempervivum-Arten, Campanula-Arten, Thymus-Arten.

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

2.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) 1. LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung.
Die Dachflächen sind entsprechend Punkt 1.8.5 der textlichen Festsetzungen zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig beim Aufbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen.

2.2 Fassaden (§ 74 (1) 1. LBO)

Bei fläghigen Glasfassaden sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben vorzusehen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche sowie entsprechend der Planeinträge, soweit die Belange der Straßenbaubehörde dem nicht entgegenstehen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen diese nicht überragen.
Werbeanlagen sind an Gebäudewänden an maximal drei Stellen bis zu einer Größe von jeweils 8 qm zulässig. Auf der Fläche für Werbeanlagen sind sie ebenfalls bis zu einer Größe von 8 qm zulässig. Die Werbeanlagen sind hinsichtlich Form, Maßstab, Werkstoff und Beleuchtungsart einheitlich auszugestalten.

2.3.2 Beleuchtete Werbeanlagen sind in ihrer Leuchtstärke so zu begrenzen, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer sowie eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ausgeschlossen sind. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht sind unzulässig.

2.4 Müllstandorte (§ 74 (1) 3. LBO)

Müllstandorte sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.5.1 Alle Flächen, die nicht bebaut sind oder nicht als Hof, Lager, Zufahrt oder Stellplatz dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

2.5.2 Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort und -menge trifft.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

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

3.1 Grundwasserschutz

Für eine eventuelle 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 gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
Die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. HINWEISE

4.1 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazu gehörenden Maßen und ihre Höhenlage sind generelle Richtlinie für die Ausführung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und der Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

4.2 Bodenschutz

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" des Landratsamts Ludwigsburg vom Januar 2005).

4.3 Denkmalpflege

Werden bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen hinzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde angezeigt werde (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist 3 Wochen zuvor dem Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen.

4.4 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung von Werbeanlagen ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind wenigstens NAV-Lampen zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und die Beleuchtung von Gehölzen möglichst vermieden wird. Die Außenbeleuchtung ist zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten. Sie ist in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung und Signalverwechslung ausgeschlossen ist.

4.5 Altlasten

Nach der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen auf Markung Münchingen liegen keine Informationen über Verdachtsflächen vor. Gibt es jedoch Erkenntnisse, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - einzuschalten.

5. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus:

5.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung i.d.F.v. 20.02.2008, Architektenpartnerschaft Stuttgart, 70197 Stuttgart

5.2 Begründung, Stand 20.02.2008, Architektenpartnerschaft Stuttgart, 70197 Stuttgart

5.3 Umweltbericht, Stand 20.02.2008, Architektenpartnerschaft Stuttgart, 70197 Stuttgart

5.4 Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 15.10.2007, bau werk stadt, 70176 Stuttgart, bestehend aus folgenden Teilen:
5.4.1 Lageplan, Geländeschnitte, Außenanlagen
5.4.2 Grundriss
5.4.3 Ansichten und Schnitte

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 1-11 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 16-21a BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
GBH = 317,50 maximale Gebäudehöhe in m ü.NN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. Gebäudehöhe	-
-	Dachneigung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

ST Stellplätze

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Fläche für Werbeanlage

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenflächen
Gehweg, Geh- und Radweg
Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünfläche

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzgebotsfläche: Anpflanzen einer Hecke aus Sträuchern

Pflanzgebot für Einzelbäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung des Plangebiets

Sonstige Festsetzungen

DN 0°- 10° Dachneigung als Mindest-/Höchstwert (§ 74 (1) 1 LBO)

Sonstige unverbindliche Darstellungen

bestehende Flurstücksgrenzen
bestehende Gebäude
312,86 geplante Geländehöhen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	03.05.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am	31.05.2007
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am	31.05.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am	13.06.2007
Anhörung der Behörden (Scoping) (§ 4 (1) BauGB)		am	07.02.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	vom 18.06.2007	bis	20.07.2007
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	18.12.2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	20.12.2007
Benachrichtigung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)		am	21.12.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.01.2008	bis	08.02.2008
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		am	29.04.2008
Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 8		am	22.09.2008
Inkrafttreten (§ 10 BauGB)		am	02.10.2008

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 26.09.2008

gez. E. Kübler, Techn. Beigeordneter

Stadt Korntal-Münchingen
Gemarkung Münchingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

"Gewerbegebiet südlich der Stuttgarter Straße - hier: Discounter"

M 1:500

20.02.2008

Vorstehende Abschrift - Fotokopie - stimmt mit der vorgelegten u. unterzeichneten Urschrift überein.
Korntal-Münchingen, den 17. Okt. 2008
Bürgermeisteramt:
Im Auftrag

Architekten Partnerschaft Stuttgart
ARP
Rotebühlstraße 163/1
70197 Stuttgart
Tel. (0711) 64669-200
Fax (0711) 64669-299
www.arp-stuttgart.de