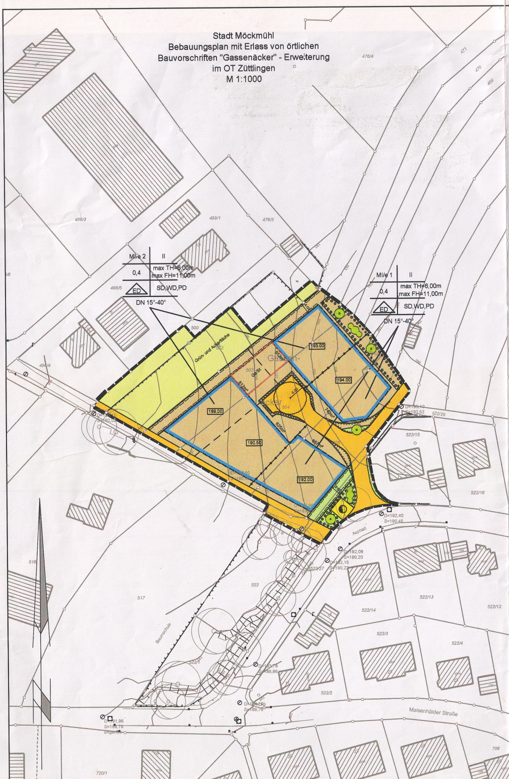
Stadt Möckmühl
Bebauungsplan mit Erlass von örtlichen
Bauvorschriften "Gassenäcker" - Erweiterung
im OT Züttlingen
M 1:1000



Stadt Möckmühl

Bebauungsplan mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften "Gassenäcker" - Erweiterung im OT Züttlingen

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI/e	Mischgebiet, eingeschränkt	§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 Bau NVO
—●—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 Bau NVO
TH	Traufhöhe	§ 18 Bau NVO
FH	Firsthöhe	
188.00	Höhe Erdgeschoßfußboden Hauptgebäude +/-0,50m	§ 18 Abs. 1 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
▬	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max TH max FH
Hausart	Dachform

Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone
SD = Satteldach
WD = Walmdach

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

▨	Sichtwinkelflächen bzw. Flächen die von der Bebauung und Einfriedungen freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

🟨	Versorgungsanlagen
◐	Elektrizität

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

🟧	Straßenverkehrsflächen

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

⬚	Garagen/Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

🟩	Grünfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
🟨	Grünfläche und Ackerfläche, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 18

Gassenäcker-Erweiterung 15

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadt

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Bäume

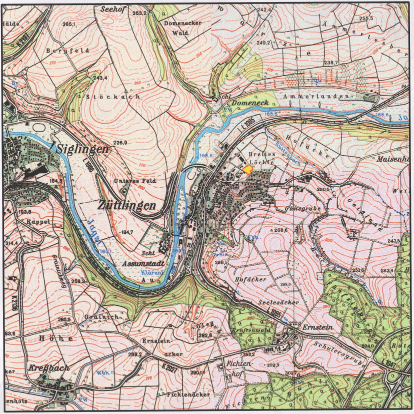
●● Sträucher

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

▬ ▬ ▬ Grenze des Plangebietes § 9 Abs. 7 BauGB

Übersichtslageplan M 1:25 000

TK 6621/6622/6721/6722



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S.2141),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762)

2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)
in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBL. S. 760)

4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

5. BUNDESIMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)
vom 15.03.1974 in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880)
zuletzt geändert am 19.12.2000 (BGBl. S. 2048)

6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNAT-SCHG)
vom 21. September 1998 (BGBi. I S. 2994)

7. GEMEINDEORDNUNG (Gemo)
in der Fassung vom 27.07.2001 (GBL. S. 582, ber. S. 698)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird nach Art der zulässigen Nutzung bzw der Betriebe und Anlagen in ein eingeschränktes MI/e1 und MI/e2 gegliedert
§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

1.1.1 Im MI/e1 sind zulässig:
- Wohngebäude
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts- und Bürogebäude

1.1.2 Im MI/e2 sind zulässig:
- Wohngebäude nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts- und Bürogebäude

1.2 Von den im MI-Gebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Auch die allgemein zulässigen Nutzungen Nr.6 Gartenbaubetriebe und Nr.7 Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die Traufhöhe TH wird auf max 6,00m begrenzt.

Die Firsthöhe FH wird im MI auf 11,00 m begrenzt.

Die Trauf- und die Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan.

2.2 Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf Normalnull (NN) im Bebauungsplan.

2.3 Die Traufhöhe wird von der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Trauflänge einzuhalten.
Die Firsthöhe wird von der im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Normalnull (NN) festgesetzt.
Abweichungen von EFH sind maximal um 50 cm nach unten und nach oben zulässig.
§ 18 Abs.1 BauNVO

2.4 Zur Wahrung ortsüblicher dem Siedlungsgrad und der dominanten Höhenlage angepaßten Bau- und Nutzungsstrukturen wird die Zahl der Wohnungen je Wohnung auf max. 3 Wohnungen beschränkt. Dabei gelten Doppelhaushälften als ein Wohngebäude.
§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
§ 23 BauNVO

3.2 Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß aus Sicherheitsgründen mind. 5,00 m betragen.
Zur Verringerung der versiegelten Zufahrtsflächen darf die Garage oder Stellplätze max. 9,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden.
Bei parallel zur Verkehrsfläche aufgestellten Garagen sind diese mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

3.3 Überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50 m bzw. dem Eckpfosten mind. 2,00 m beträgt.

3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.

3.5 Sofern keine zwingende Firstrichtung festgesetzt ist, sind die baulichen Anlagen parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen bis 20 m3 umbauter Raum sind allgemein zulässig (innerhalb und außerhalb der Baugrenzen).

5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Soweit Straßenverkehrsflächen hergestellt sind, sind auch deren Lage und Höhe festgelegt.
Neuanzulegende Straßenverkehrsflächen sind in der Lage nach dem Planeintrag bindend.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Grundsätzlich ist pro angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern verschiedener Arten nach beigefügter Pflanzliste durchzuführen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Abs. 5 StrG

Hinweis:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen werden bzw. wurden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den der Straße angrenzenden Grundstücke hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

9. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung/Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natriumdampf-Niederdrucklampen).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

10.1 Als Fassadenmaterialien werden nur geputzte Deckflächen und Holzmaterialien in gedeckten Farbtönen zugelassen.

10.2 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Anlagen von photovoltaischer und thermischer Solarnutzung sowie Werbeflächen.

10.3 Werbeflächen sind nur bis zu einer Größe von max. 2,00m2 zugelassen.

11. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

11.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege auf dem Privatgrundstücken dürfen nicht versiegelt werden.
Eine flächenhafte Versickerung ist anzustreben.

a) Unbelastete Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeiten gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden.

b) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

12. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

12.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15-40° festgesetzt (siehe Planeintragung).
Die Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden darf die Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes nicht übersteigen.

12.1.1 Garagen werden nur mit Satteldach SD, Walmdach WD oder begrüntem Flachdach zugelassen.
An das Hauptgebäude angebaute Garagen sind hinsichtlich der Dachneigung und Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

12.2 Ausnahmsweise werden für Niedrigenergiegebäude und Grenzgaragen geringere Dachneigungen ab 10° zugelassen.

12.3 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

12.4 Mit Dachgauben ist ein Abstand zu den Giebelwänden von mind. 2,00 m einzuhalten.

13. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN / STRASSENBELEUCHTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

13.1 Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

13.2 Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Strassenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Strassenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

14. EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

14.1 Einfriedigungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Natürliche Einfriedigungen werden auf max. 1,80 m bei einem Mindestgrenzabstand von 0,50 m zugelassen.

14.2 Als Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind nur Holzzäune oder Maschenzäune sowie Hecken zulässig.

14.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen Einfriedigungen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.

14.4 In direktem Anschluß an die Wendeanlage müssen Einfriedigungen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einhalten (Freihaltezone).

15. STÜTZMAUER
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

15.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m allgemein zulässig. Höhere Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie abgetreppt ausgeführt werden. Dabei muss das waagrechte Stufenmaß mind. 0,50 m betragen und das senkrechte Stufenmaß darf 0,50 m nicht überschreiten.

15.2 Betonmauern müssen begrünt oder mit Natursteinen verblendet werden.

16. STELLPLÄTZE
§ 74 Abs. 2 LBO

16.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem betroffenen Grundstück anzulegen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

17. SONSTIGE NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB

17.1 Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

17.2 Zufällige Funde
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen endeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Bekanntmachung		vom 21.12.2000 am 21.06.2001
Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 Bau GB) Unterrichtung und Anhörung		bis 07.11.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 18.01.02	bis 18.02.2002
Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen		am 25.03.2003
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 30.05.2003	bis 30.06.2003
Satzungsbeschluß (§ 10BauGB u § 74 LBO) des Gemeinderats		am 15.07.2003
Inkrafttretung des Bebauungsplanes nach § 10Abs. 3 BauGB		am 24.06.2004

Zur Beurkundung: 24.06.2004

Stammer, Bürgermeister

WALTER + PARTNER GbR
Beratende Ingenieure VBI
Marktstraße 19
74740 Adelsheim
Tel.: 06291/6206-0
Fax.: /6206-50

97941 Tauberbischofsheim, Krautgartenweg 6
74740 Adelsheim, Marktstraße 19
74080 Heilbronn, August-Mogler-Straße 1-3
06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10

Projekt Nr.: 01.02.0954	Format(b/h): 1505 mm / 297 mm		Datum	Zeichen
Datei:...\20954BP\DBP_L__0	Planausschnitt: BP_02	B-Grunddaten	Jan 2001	VMA
Plannummer: BP 03/01		Vermessungsdaten	Feb 2001	TU3
		bearbeitet	März 2003	EK3
		konstruiert	März 2003	TM3
Plan vom:		ausgearbeitet	März 2003	TM3
Ersetzt Plan vom:		geprüft	März 2003	EK3

Index	Datum	Zeichen	Ersetzt Plan	Art der Änderung
A				
B				
C				
D				
E				

Stadt Möckmühl

Bebauungsplan mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften "Gassenäcker" Erweiterung im OT Züttlingen

- Endgültige Planfassung -

Anlage:

Maßstab: 1:1000

Bebauungsplan

Aufgestellt:
Adelsheim, 25.03.2003 / 15.07.2003

Kraft

Für den Vorhabensträger:
Möckmühl, den 15.07.2003

Stammer, Bürgermeister