Stadt Möckmühl
Bebauungsplan
„Brandhölzle, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise

– SATZUNG –

Stand 26.07.2016

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften enthalten Festsetzungen nach

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

Allgemeine Angaben

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

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

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 (2) Nr. 1-3 sind zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach §4 (3) Nr.1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO im gesamten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 6 Absatz 2 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

– Sonstige Gewerbebetriebe
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 (2) Nr.3, 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen Einzelhandel, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage.

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

– Laut Planeintrag als Höchstmaß –

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass in den Baufeldern B und C die Grundflächen von Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche und von Teilen von Tiefgaragen (Garagenbauten), die über die Geländeoberfläche hinausragen, die jeweils mit mindestens 0,5m Erdüberdeckung ausgeführt sind, nicht auf die Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO anzurechnen sind.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 1 und § 21a BauNVO

Gemäß § 21a (4) Satz 3 BauNVO bleiben in den Baufeldern B und C Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

2.3 Höhenlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB) und § 18 BauNVO

– Siehe Planeintrag –

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt; sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.

Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,5 m überschritten sowie bis zu maximal 0,5 m unterschritten werden.

Wird ein Vorhaben innerhalb zweier im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH-Geltungsbereiche) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Vorhabens das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Ausnahmsweise können für dieses Vorhaben beide Erdgeschossfußbodenhöhen in ihrem jeweiligen Teilbereich zugrunde gelegt werden. Die Grenze zwischen beiden EFH-Teilbereichen darf in diesem Falle wahlweise um 5,0 m nach links oder rechts verschoben werden. Die so ermittelte(n) EFH(s) darf (dürfen) jeweils bis zu maximal 0,5 m überschritten sowie bis zu maximal 0,5 m unterschritten werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2), § 18 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeintrag.

Gebäudehöhen

Baufeld A / A1	Satteldach:	WH 6,5 m FH 10,5 m
	Pultdach:	WH 6,5 m FH 8,5 m
	Flachdach (nur Baufeld A1):	GH 7,0 m

Baufeld B/C	Flachdach:	GH 10,5 m

Baufeld D	Satteldach/Pultdach:	FH 10,5 m
	Flachdach:	GH 10,5 m

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeinschrieb durch eine maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. bei Flachdächern durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, lotrecht auf die geplante EFH.

Die maximale Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Oberkante Dachhaut (First bzw. höchster Punkt der baulichen Anlage/Attika), lotrecht auf die geplante EFH.

Bei Gebäuderücksprüngen ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, wenn die Breite der Rücksprünge jeweils weniger als die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

Bei der Feststellung der Höhe baulicher Anlagen werden Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kamine und andere haustechnisch bedingte Aufbauten nicht berücksichtigt.

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

– Siehe Planeintrag –

3.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED = nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
O = offene Bauweise

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 20,0 m zulässig.

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

Die Außenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind parallel zu den zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

Abweichend von obigem Regelfall sind im Planteil überbaubare Flächen festgesetzt, bei denen die Stellung der baulichen Anlagen durch Richtungspfeile einzelfallbezogen festgesetzt ist. In diesem Fall bezeichnet der Richtungspfeil allein die im Satz 1 angesprochenen Außenwände. Weitere dem öffentlichen Raum zugewandte Außenwände können in ihrer Ausrichtung frei gewählt werden.

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

4.1 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

– Siehe Planeintrag –

5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück eine Nebenanlage sofern Gebäude, mit einer Größe bis maximal 25 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Sie sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu errichten.

Es wird auf das Nachbarrecht sowie auf die Abstandsflächen nach LBO verwiesen.

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO)

Flächen für Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze/Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze/Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerkes aus Pfosten/ Stützen ohne eigene Seitenwände mit einem Dach.

In den Baufeldern B und C sind die Stellplätze jeweils in Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der überbaubaren Fläche unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe unterzubringen. Offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze/Carports sind unzulässig.

6 Begrenzung höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld A / A1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser gilt die Regelung ebenfalls, je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

7 Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Böschungen (§ 9 (1) Nr. 4, 11, 26 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

– Siehe Planeintrag –

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7.2 Straßenverkehrsgrün (§ 9 (1) Nr. 4, 11, 25a, 26 BauGB)

Das Straßenverkehrsgrün, als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen, ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nicht zu überfahren.

Das Straßenverkehrsgrün (V) ist mit einer Gräser-, Kräutermischung aus Wiesengräsern mit einem Mindestanteil von 30% Wildkräutern, aus Saatgut heimischer Wiesengräser (autochthonem Saatgut) zu begrünen.

7.3 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken Böschungen, sofern sie zum Ausgleich von Niveauunterschieden erforderlich sind zu dulden.

7.4 Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

– Siehe Planeintrag –

7.5 Einfahrtbereiche (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

– Siehe Planeintrag –

7.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind – Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungs-/Kurvenbereichen festgesetzten Sichtfeldern (Anfahr- und Haltesichtfeld) sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich der Sichtfelder ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedigungen o.ä.) über 0,8 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan für Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind im Umfang der jeweiligen Festsetzung von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

Lr Die Flächen Lr sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zur Entsorgung des Gebietes belastet.

9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

–Siehe Planeintrag –

Zweckbestimmung Kabelverteilerschrank

Die im Plan festgesetzten Flächen dienen jeweils zur Aufstellung von Kabelverteilerschränken.

10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10.1 Private Grünfläche

Die im Plan gekennzeichnete private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung des Baugebietes ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage

Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie von Einrichtungen für das Kinderspiel zulässig. Auf A 11.2. wird verwiesen.

11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

11.1 Retentionsflächen M1 (planintern), M3 (planextern)

In den im Plan mit M1 und M3 gekennzeichneten Flächen sind mit mindestens 25% Überdeckung Sträuchern und Bäumen aus der Artenverwendungsliste oder Obstbäume zu pflanzen. Die dargestellten Einzelpflanzgebote sind auf die Überdeckung anzurechnen. Von den im Plan dargestellten Standorten kann abgewichen werden. Dabei darf sich die Anzahl der Bäume nicht verringern. Eine Erhöhung der Zahl der Bäume ist dabei zulässig.
Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrige Fläche ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche mit autochtonem Saatgut der Herkunftsregion südwestdeutsches Bergland mit dem Entwicklungsziel einer Magerwiese anzulegen.

Innerhalb der Fläche sind zudem Anlagen zu einer oberflächigen Ableitung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2 Maßnahmenfläche M2

In den im Plan mit M2 gekennzeichneten Flächen sind an den im Plan dargestellten Standorten Bäume aus der Artenverwendungsliste im Anhang oder Obstbäume zu pflanzen. Die Abstände dürfen in N-S Richtung um 5,0 m verändert werden. Dabei darf sich die Anzahl der Bäume nicht verringern. Eine Erhöhung der Zahl der Bäume ist dabei zulässig.
Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrige Fläche ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche mit autochtonem Saatgut der Herkunftsregion südwestdeutsches Bergland mit dem Entwicklungsziel einer Magerwiese anzulegen. Strauchpflanzungen sind zulässig.

11.3 Dachbegrünung

Dachflächen von flachen und geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) sind vollflächig zu begrünen. Die Höhe der Erdsubstratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

11.4 Dachbegrünung Tiefgaragen bzw. Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen sowie auf Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen oberhalb der Geländeoberfläche im Baufeld B und C ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 0,5m dicken Bodensubstratschickt fachgerecht aufzubauen. Die Vegetationsfläche ist mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Anlage von Terrassenflächen ist im Rahmen der Festsetzung zulässig.

Für Baumpflanzungen sind Arten aus der Artenverwendungsliste zu verwenden. Im Rahmen von Strauchpflanzungen sind mindestens 70% der Pflanzen, gemessen an der Stückzahl, aus dem Artenspektrum der Artenverwendungsliste zu verwenden.

11.5 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für private Stellplätze, überdachte Stellplätze (offene Stütze-Dach-Konstruktion) sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

11.6 CEF-Maßnahme Feldlerche (extern)

Für den Verlust von 3 Brutrevieren der Feldlerche ist auf Flurstück Nr. 2698 ist ein Blüh- bzw. Brachestreifen dauerhaft zu unterhalten. Die Länge des Streifens beträgt mindestens 170 m. Die Mindestbreite beträgt 10 m.
Eine Offenhaltung erfolgt durch jährliches Grubbern in der Zeit zwischen 20.09. bis 31.03. insbesondere bei zu dichtem/hohem Aufwuchs auf 50% der Länge.
Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel im Brachestreifen wird verzichtet.

11.7 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu sind Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettspektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

12 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzgebote für Einzelbäume außer denen in M2 sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

12.1 Flächiges Pflanzgebot Hausgärten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Baum II. Ordnung aus der Artenverwendungsliste im Anhang oder ein Obstbaum zu pflanzen .
Wenn Strauchpflanzungen vorgesehen sind, sind mindestens 7 von 10 Sträuchern (70%) aus der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen.

12.2 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstücks anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist, sofern es nicht der Brauchwassernutzung zugeführt wird, dem Regenwasserkanal oder den Retentionsflächen zuzuleiten oder das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenschicht in angrenzend unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden.

13 Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg.
Bezeichnung des Objektes: Ehemaliges Doppelgehöft (Sachgesamtheit) nach §2 DSchG.

B Örtliche Bauvorschriften

14 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

14.1 Dachform/ Dachneigung von Hauptgebäuden

In den Baufeldern sind Satteldächer (SD), Pultdächern (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen sowie andere geneigte Dachformen. Hierzu zählen das Zeltdach, das Walm- / Krüppelwalm- / Schopfwalm- und Fußwalmdach, das Schleppdach, das Giebeldach, das Dach mit Monitor und das Mansarddach.

Einzelfestsetzungen siehe Planeintrag.

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt.

SD = Satteldach 22° - 45°
PD = Pultdach 5° - 15°
FD = Flachdach 0° - 5°

Die im Baufeld zulässige Dachform ist dem Plan zu entnehmen.

14.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Satteldächer sind in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu verwenden. Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.
Metalleindeckung ist nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Zur Vermeidung von Metallausschwemmungen sind metallgedeckte Dächer nur mit witterungsfester Beschichtung zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen (siehe A 11.3).

Dächer von nicht überbauten Tiefgaragen, Garagenbauten als Teil von Tiefgaragen im Baufeld B und C sind mit einer Erdsubstratschicht von mindestens 0,5m zu überdecken (siehe A 11.4).

14.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Dachterrassen über den obersten Geschossen sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel, Schleppgaupen oder ähnliche gestalterische Elemente dürfen die maximal zulässige Wandhöhe überschreiten, jedoch nur wenn die Breite des Bauteils weniger als die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes beträgt.

Satteldächer
Die Summe der Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf nicht mehr als 40% der Gebäudelänge betragen.

Flachdächer
Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nur in Form von Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kaminen und anderen haustechnisch bedingten Aufbauten zulässig.
Diese haben zu allen Dachrändern mindestens einen Abstand von 1,50m einzuhalten.

14.4 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

15 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

15.1 Werbeanlagen im WA

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,50 qm und maximal an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstung des 1.OG zulässig.

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

15.2 Werbeanlagen im MI

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 qm zulässig.

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, Laufbändern, Boostern oder Videoleinwänden sind unzulässig.

16 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

16.1 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung oder als Stellplatz dienen, gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) anzulegen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrasen, usw.) herzustellen.

16.2 Stützmauern und Böschungen

Geländevorsprünge sind, wenn möglich, als Böschungen auszubilden.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe vom maximal 0,80 m zulässig.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern muss 0,50 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2 auszugleichen.

Ausgenommen von den obigen Festsetzungen sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Tiefgaragen in Baufeld B und C.

16.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe : Breite) oder flacher abzuböschen.

17 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stacheldraht ist als Einfriedung generell unzulässig.
Es wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

17.1 Grundstückseinfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Zulässig sind:

- lebende Hecken bis maximal 1,8 m Höhe
- Holz- und Metallzäume mit maximal 1,2 m Höhe
- Natursteinmauern, Betonwände mit Natursteinvorsatz, Gabionen bis maximal 1,2 m Höhe

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zum öffentlichen Straßenraum ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

17.2 Grundstückseinfriedigungen am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sowie am östlichen Rand von Baufeld C und am westlichen Rand von Baufeld A entlang der Maßnahmenfläche M1 und der privaten Grünfläche

Zulässig sind:

- freiwachsende Hecken bis maximal 1,8 m Höhe
- aufgelockerte Pflanzungen, maximal drei in einer Gruppe
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,2 m Höhe, wenn diese in Hecken integriert sind

17.3 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzanlagen von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m in Form von Hecken oder Blenden aus Holz zulässig. Sichtschutzanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

18 Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück 1,5 Stellplätze zu errichten.

19 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Zuwiderhandlungen können nach § 75 (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

C Hinweise

19.1 Denkmalschutz / Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich: neolithischer, römischer, frühmittelalterlicher und mittelalterlicher Siedlungen (Archäologische Verdachtsfläche / Prüffall). Darüber hinaus weist die anliegende Flurbezeichnung „Galgenberg" auf das abgegangene Hochgericht der Stadt hin, welches bislang nicht hinreichend lokalisiert ist. Auch im Bereich des ab 1795 errichteten Brandhölzlehofes sind archäologisch relevante Bodenurkunden nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei Bodeneingriffen ist daher im gesamten Planbereich mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. (nachrichtliche Übernahme, Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf der vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

19.2 Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 18 wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Auf § 202 BauGB Schutz des Mutterbodens, die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten wird hingewiesen.

19.3 Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

19.4 Auffüllungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Auffüllungen mit Erdaushubmaterial und untergeordnet Bauschutt (vgl. Gutachten Historische Recherche des „Neubaugebietes Brandhölzle“, 8. März 1994, TÖNIGES GmbH). Bezüglich der Verortung existieren unterschiedliche Angaben.

19.5 Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
Eine ständige Grundwasserlableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

19.6 Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

19.7 Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

19.8 Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Sollen Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten zur Räumung des Baufeldes innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Heilbronn durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

19.9 Energiegewinnung und –versorgung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

19.10 Freiflächen-/ Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

19.11 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Möckmühl (SBR WAAG.) und Möckmühl-Ruchsen (BBR RUCHSEN) Zone III und IIIA. Datum Rechtsverordnung 07.12.2005. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

19.12 Geotechnik

Zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Artenverwendungsliste

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen früchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Bei sonstigen Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Stadtgebiet Möckmühl aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.[1]

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	**Acer campestre**
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Birke	**Betula pendula**
Hainbuche	**Carpinus betulus**
Roter Hartriegel	**Cornus sanguinea**
Gewöhnliche Hasel	**Corylus avellana**
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	**Euonymus europaeus**
Rotbuche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnliche Esche	**Fraxinus excelsior**
Gewöhnlicher Liguster	***Ligustrum vulgare***
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	**Prunus avium**
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	**Prunus spinosa**
Trauben-Eiche	**Quercus petraea**
Stiel-Eiche	**Quercus robur**
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echte Hunds-Rose	**Rosa canina**
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Silber-Weide	**Salix alba**
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	**Salix purpurea**
Fahl-Weide	**Salix rubens**
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

[1] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Beschluss am 31.05.2016 öffentliche Bekanntmachung am 09.06.2016

Öffentliche Auslegung
Beschluss am 31.05.2016 als vereinfachtes Verfahren
gem. § 13 BauGB mit verkürztem Verfahren

öffentliche Bekanntmachung am 23.06.2016
je einschließlich durchgeführt vom 01.07.2016 bis 15.07.2016

Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.06.2016

je einschließlich durchgeführt vom 01.07.2016 bis 15.07.2016

Beschluss über Anregungen am 26.07.2016

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan am 26.07.2016

Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften am 26.07.2016

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch
öffentliche Bekanntmachung am

Satzung an Genehmigungsbehörde angezeigt am

Gefertigt

Stuttgart, den 10.02.2017

Wick+Partner

ausgefertigt und beurkundet

Möckmühl, den

Stadt Möckmühl
Kreis Heilbronn

Bürgermeisteramt Möckmühl