Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hauptstraße 9“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Möckmühl

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Entwurf

Planungsstand: 29.06.2021

KEHLE
INGENIEURBÜRO
GmbH

Keltergasse 5, 74861 Neudenau
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29
neudenau@kehle-ing.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Gemeindeordnung (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)
in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797),
zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Naturschutzgesetz (NatSchG)
in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	**25.05.2020**
2.	Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am	**05.06.2020**
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	vom	**29.02.2021** bis **29.03.2021**
4.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am	**27.04.2021**
5.	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB		
	5.1 Bekanntmachung	am	**06.05.2021**
	5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom	**17.05.2021** bis **21.06.2021**
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	
7.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am	

Zur Beurkundung

Möckmühl, den ……

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Zulässige Nutzungen

Im Geltungsbereich werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Berherbungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Zu den oben genannten Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen

Darüber hinaus gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Innenstadt I“ von 1977.

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden von dem Bebauungsplan „Innenstadt I“ von 1977 übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

A RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung bis 01.01.1977

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)
in der Fassung bis 01.01.1977

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 20.12.1968

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie planungsrechtliche und baupolizeiliche Anbauvorschriften werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 21a BauNVO)

Die Eintragungen im Lageplan sind Höchstwerte.

GRZ – Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

GFZ – Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO)

Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauGB, § 22 BauNVO)

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

g = geschlossene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b und 1d BBauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind gleichzeitig die Hauptrichtungen der Gebäude.

5. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Dachform

Es dürfen nur Satteldächer errichtet werden. Sonderdachformen wie Krüppelwalmdächer sind nur bei Eckhäusern zulässig.

Dachneigungen unter 48° und über 60° sind nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Kulturdenkmale

Bei dem Gebäude der Hauptstraße 9 handelt es sich um ein Kulturdenkmal allgemeiner Bedeutung (§ 2 DSchG).

Gemäß § 15 (3) DSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

2. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Diese Hinweise gelten ebenfalls für die Beleuchtung von Fassaden.

3. Bodenschutz

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

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch - aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist entsprechend der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) bei einem HQ_{50} betroffen.

Eine Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt.

Zum Schutz vor Hochwasser werden eine hochwasserangepasste Bauweise sowie Hochwasserschutzmaßnahmen am Gebäude empfohlen. Es wird unter anderem auf folgende Publikationen hingewiesen:

- DWA-Regelwerk Merkblatt DWA-M 553 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen (November 2016)
- „Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Mai 2015)
- „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (März 2015)
- „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen, herausgegeben von WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH (Februar 2015)

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5
74861 Neudenau
Tel.: (06264) 9282-0
E-Mail: neudenau@kehle-ing.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ überein.
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Möckmühl, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

_____