Landkreis: Heilbronn

Stadt: Möckmühl

Bebauungsplan

„Alte Gärtnerei“

Gemarkung Züttlingen

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Entwurf

Planungsstand: 08.06.2021

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 23.07.2020 (GBl. S. 651)

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	17.12.2019
2.	Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am	16.01.2020
3.	Zustimmung des Bebauungsplanvorentwurfes und Auslegungsbeschluss	am	
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB	nicht erforderlich	
5.	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB		
	5.1 Bekanntmachung	am	
	5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom	bis
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 gemäß § 9 BauGB Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1. **WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1. Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

1.1.2. Ausschluss nach § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1. **GRZ – Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

2.2. **Höhe der baulichen Anlage**

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) aus ihrer zeichnerischen Festsetzung in der Nutzungschablone:

Für geneigte Dächer werden eine maximale Wand- und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Für Flachdächer wird nur eine max. Gebäudehöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit geneigten Dächern gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Wandhöhe an der tiefer liegenden Wandseite zu messen.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante Firstziegel. Bei einseitig geneigten Dächern sowie bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche (siehe Erläuterungsskizze).

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit Flachdächern gilt für die max. Gebäudehöhe die Oberkante der Attika (siehe Erläuterungsskizze).

Für die Bauquartiere BQ 1, BQ 2, BQ 3 und BQ 4 ist festgesetzt: als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen (Wand- und Gebäudehöhen) baulicher
Anlagen gilt der Schnittpunkt der talseits gerichteten festgelegten Baugrenze mit der angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Erläuterungsskizzen zur Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen:

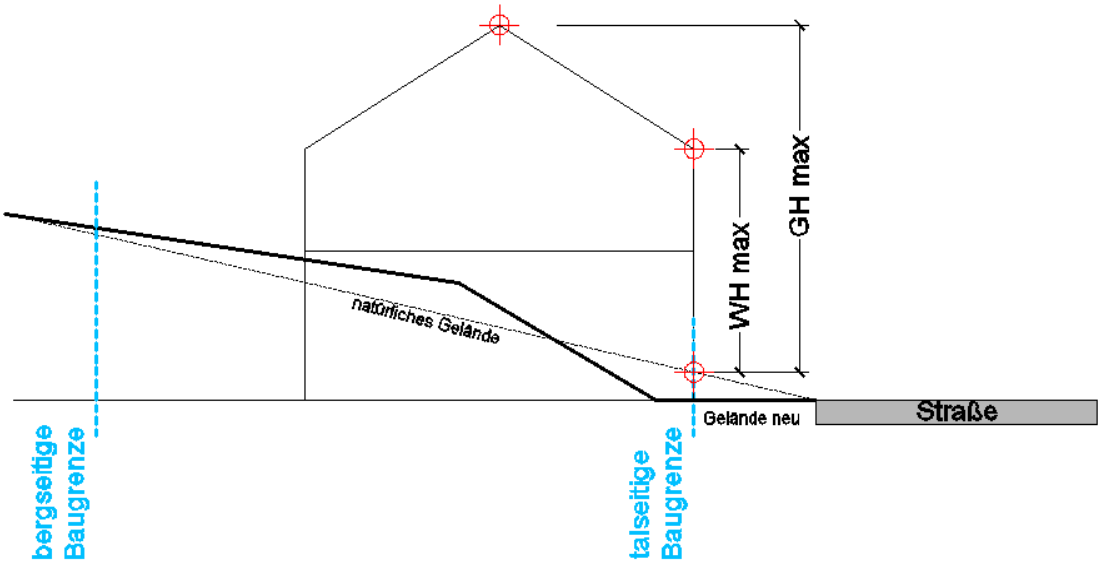


Abbildung 1: Erläuterungsskizze für BQ 1-4, zweiseitig geneigtes Dach (Walmdach)

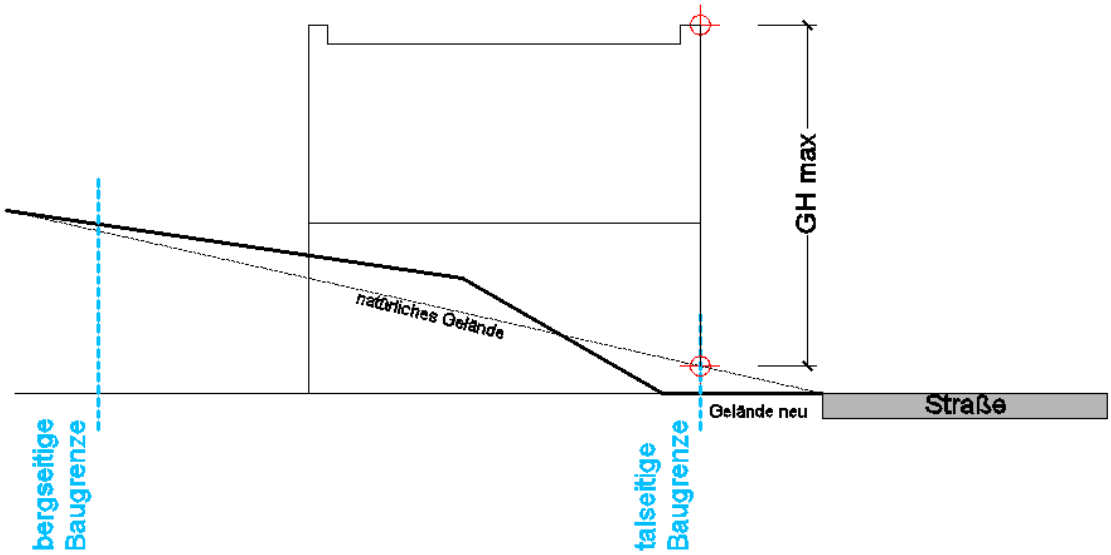


Abbildung 2: Erläuterungsskizze für BQ1-4, Flachdach

Für die Bauquartiere BQ 5, BQ 6, BQ 7 und BQ 8 ist festgesetzt:

Die Höhenlage der Gebäude wird durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH_{max}) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen nach unten sind zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

Die Wand- und Gebäudehöhen werden durch absolute Höhen gemäß Planeintrag begrenzt. Der untere Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhen stellt der Schnittpunkt der ausgeführten EFH-Höhe mit der Gebäudenaußenwand dar.

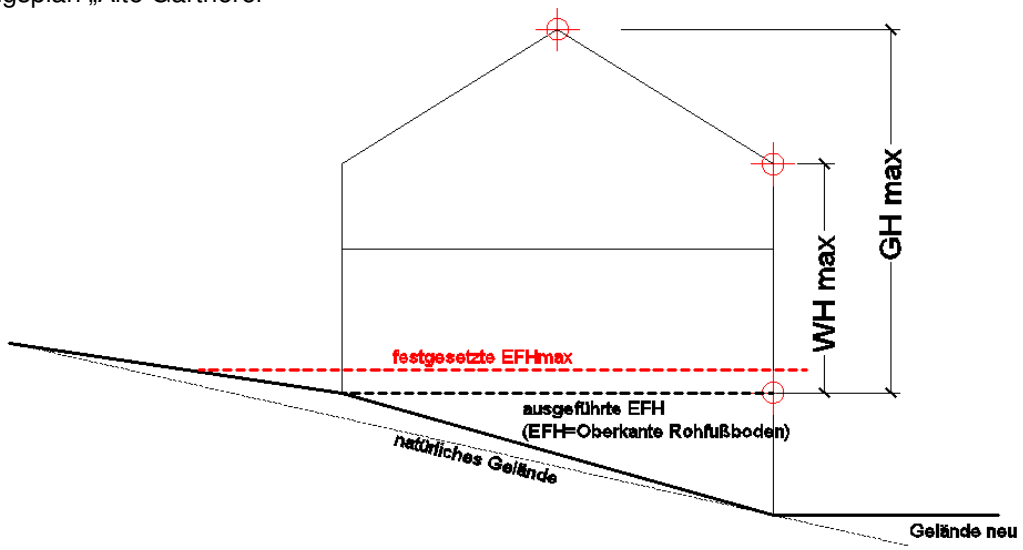


Abbildung 3: Erläuterungsskizze für BQ 5-8, zweiseitig geneigtes Dach (Satteldach und Walmdach)

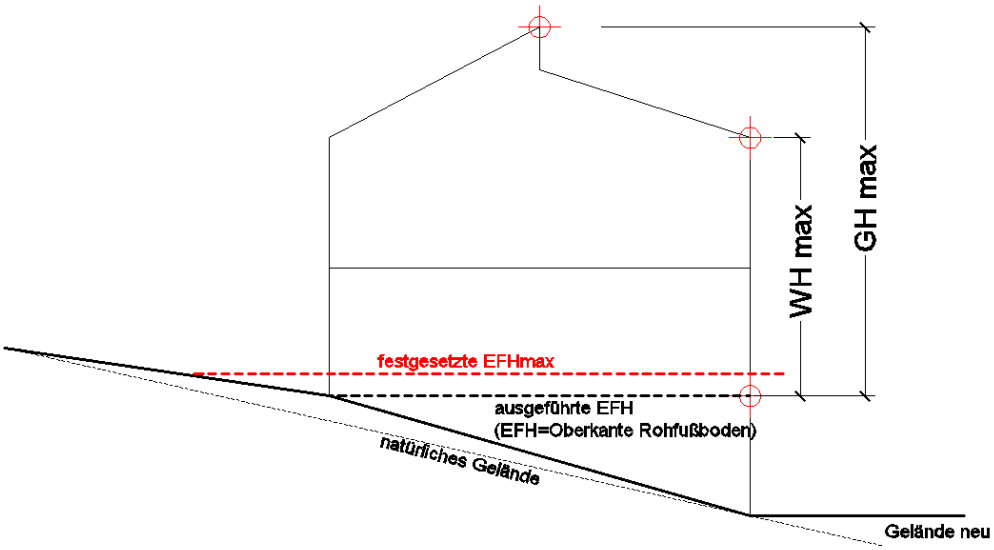


Abbildung 4: Erläuterungsskizze für BQ 5-8, versetztes Pultdach

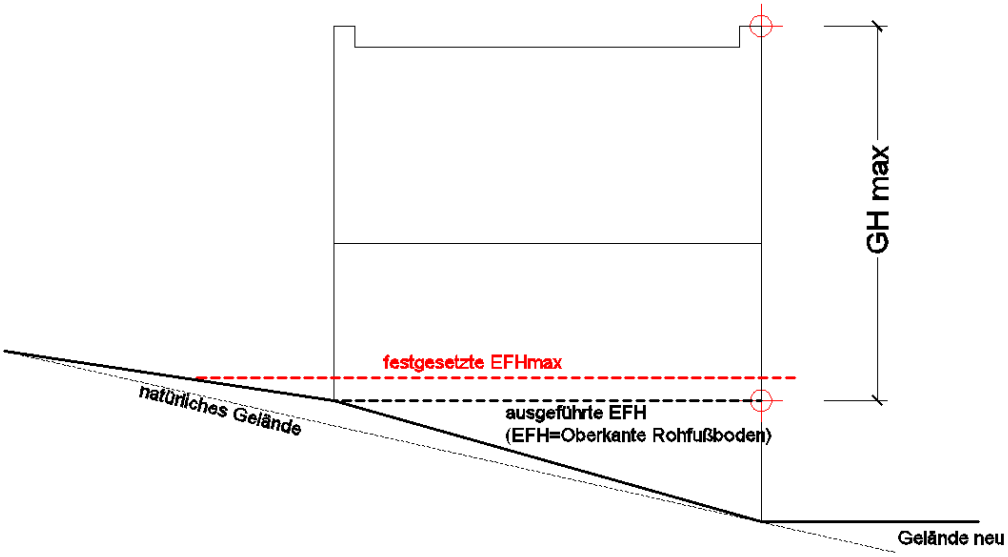


Abbildung 5: Erläuterungsskizze für BQ 5-8, Flachdach

Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22-23 BauNVO)

3.1. Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser
ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.
Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.

3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag auszuführen. Abweichungen bis maximal 5° von der festgesetzten Ausrichtung sind zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Stellplätze, Garagen (eingeschossig), sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen mit einem Mindestabstand von 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Stellplätze sind direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

In der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Volumen von maximal 40 m³ umbautem Raum zulässig.

Es wird pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt:

- Je Wohngebäude sind im Bereich der Nutzungsschablone WA 1 maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Je Wohngebäude sind im Bereich der Nutzungsschablone WA 2 bei einem Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- Je Wohngebäude sind im Bereich der Nutzungsschablone WA 3 sowohl bei einem Einzelhaus, als auch bei einem Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig (max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig).

6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

6.2. Zu- und Ausfahrtsverbote

Entsprechend den zeichnerischen Planfestsetzungen sind entlang der Grünfläche im südlichen Plangebiet Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zu- und Ausfahrtsverbot.

6.3. Freihaltezone

Im Bereich des Wendehammers ist auf den privaten Grundstücken mit baulichen Anlagen, Hecken, Zäunen und sonstigen Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

6.4. Parkverbote

Das Parkieren innerhalb des Wendehammers und in der Freihaltezone von 1,0 m auf den Privatgrundstücken ist zu untersagen, damit das Wenden eines 2-achsigen Müllfahrzeugs jederzeit gewährleistet werden kann.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1. Alle öffentlichen Grünflächen (siehe Planeintrag) sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)

8.1. Oberflächenbefestigung, wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

8.2. Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies- / Splitt- und Schottergärten oder –Schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

8.3. Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

8.4. Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind unzulässig.

8.5. Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Hofflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Für das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen sind Zisternen vorzusehen (Ausnahme: begrünte Flachdächer).

9. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1. Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei

ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

In den Baugrundstücken sind die Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen zu pflanzen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Pflanzplan vorzulegen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.2. **Erhaltung von Einzelbäumen in den Bauflächen**

Die im Plan bezeichneten Bäume am östlichen Gebietsrand sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

10. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

10.1. Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) sind in einer Breite bis max. 0,4 m und in einer Tiefe von max. 0,8 m in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

Des Weiteren sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen erforderlich und auf den Grundstücken zu dulden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. **Dachform**

Zulässige Dachform entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

SD = Satteldach
WD = Walmdach
KWD = Krüppelwalmdach
PD = Pultdach
vPD = versetztes Pultdach
FD = Flachdach

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform einheitlich auszuführen.

1.2. Dachneigung

Die Dachneigung wird bei Satteldächer auf 20° - 45°, bei Walmdächern und Krüppelwalmdächern auf max. 25°, bei Pultdächern und versetzten Pultdächern auf 10° - 30° und bei begrünten Flachdächern auf 0° - 7° begrenzt.

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich auszuführen. Die Dächer sind in gleicher Höhe und Neigung herzustellen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit Dächern abweichender Dachneigung oder mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

1.3. Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Spiegelnde, glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zur Begrünung bleibt hiervon unberührt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

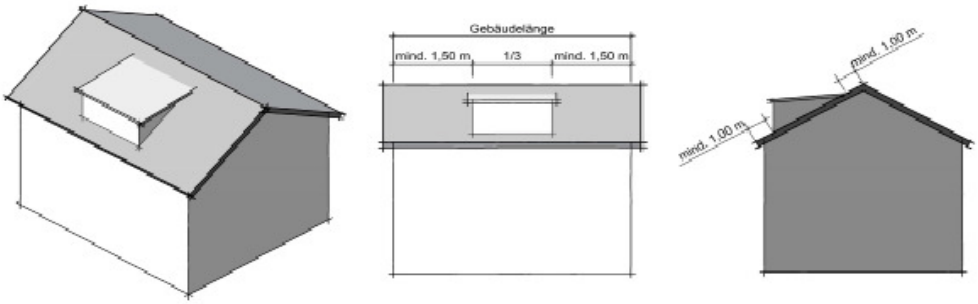
1.4. Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten.

Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

Bei Dachgauben ist zum Dachfirst und zur Dachtraufe gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.



1.5. Fassaden

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht und Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

3. Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

3.1. Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Die Aufstellung von Freianlagen ist unzulässig. Parabolantennen sind farblich dem baulichen Hintergrund anzupassen.

3.2. Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

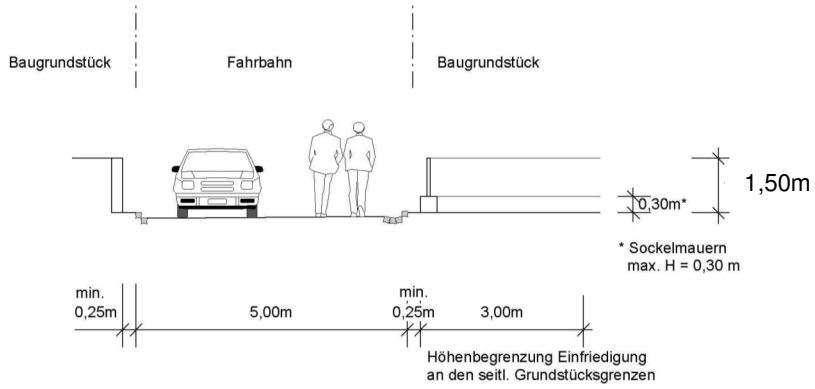
4. Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1. **Höhe und Gestaltung von Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur als standortheimische Hecken oder offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.
Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung ist auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten.

Zu Fahrbahnflächen ist mit Einfriedungen und Sockelmauern ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.
Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Pflanzliste im Anhang auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Erläuterungsskizze:



4.2. **Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in sonstigen Grundstücksflächen**
Als Einfriedung im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste bis 1,8 m Höhe sowie offene Zäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

4.3. **Anordnung von Abfallbehältern**
Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

5. Geländeveränderungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

5.2. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, ausgenommen hiervon sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.
An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

5.3. Stützmauern sind zur vertraglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Jedoch darf ein maximaler Höhenunterschied von 3,5 m nicht überschritten werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.
Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Für die Bauquartiere BQ 5-8 gilt zudem Folgendes:
Eine erforderliche Erhöhung des Baugrundstücks an der unteren Grenze zum FlSt. 770 und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen darf in Form einer in der Horizontalen um 1,5 m verzogenen Abtreppung / Stützmauer (es ist keine senkrechte Mauer zulässig) mit einer maximalen Höhe von 1,5 m mittels Quadersteine / Pflanzsteine erfolgen. Direkt im Anschluss an die abgetreppte Stützmauer darf eine senkrechte Stützmauer mit einer max. Höhe von 1,5 m ausgebildet werden (ohne 1,5 m Versatz zwischen den Mauersprüngen). Bei nachbarschaftlicher Einigung kann auf die Abtreppung an den seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

6.1. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 KFZ - Stellplätze pro Wohnung erhöht.

7. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

7.1. Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwasserrückhaltezisterne herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 2,0 m³/100 m² Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m² Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezisterne entfällt bei begrünten Flachdächern.

III. Hinweise

1. Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 DSchG), sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

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

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Umgang mit Wasser und Abwasser

Private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) ist anzustreben.

4. Kellerentwässerung

Bei einem Abweichen von der festgelegten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Zuge der Gebäudeplanung nach unten, sind die Möglichkeit einer Entwässerung des Kellergeschosses und die ausreichende Gefällesituation zum öffentlichen Schmutzwasserkanal zu prüfen. Sofern die Kellergeschosse der Wohngebäude nicht mehr im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

5. Bodenschutz

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

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit

Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern (gemäß DIN 18 915 "Bodenarbeiten"). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

6. Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

7. Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

8. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

9. Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge erfolgt.

10. Kabelschutzanweisung der Telekom

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

11. Baufeldräumung und Gehölzrückschnitte und -rodung

Die Bäume und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.
Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 v.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

12. Nisthilfen

Das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vogel erhöht die Brutmöglichkeiten im Baugebiet und ist deshalb ausdrücklich erwünscht. Die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden – ein Ratgeber für Bauherren, Architekten und Handwerker, bei Neubau, Umbau und Sanierung“ (NABU Baden-Württemberg 2002) kann bei der Umsetzung helfen.

13. Grünordnerische Empfehlung

Bei der Baustoffauswahl ist auf Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit zu achten.

14. Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der bestehenden Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

15. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende 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).

16. Vogelfreundliche Fassadengestaltung

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollen Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Eine vogelfreundliche Fassadengestaltung ist ausdrücklich erwünscht.

17. Sonstige Hinweise

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

Bauvorhaben:
Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnisgabeverfahren sind folgende Darstellungen im Maßstab 1:100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Freiflächen-/Begrünungsplan
  Aus den Freiflächenplänen sind auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (Bsp. Hausbaum), Geländeverhältnisse vor und nach Realisierung des Bauvorhabens und Stützmauern sowie die Einfriedigungen, Mauern und Zäune darzustellen.

IV. Pflanzenauswahlliste

1. Pflanzempfehlungen

Die Pflanzempfehlungen beruhen auf der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LfU (Landesanstalt für Umweltschutz) sowie den Empfehlungen des LRA Heilbronn.

1.1. Bäume und Sträucher

Feld-/Spitz-/Bergahorn	Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommer-/Winterlinde	Tilia platyphyllos, cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-/Stieleiche	Quercus petraea / Q. robur
Vogel-/Traubenkirsche	Prunus avium / P. padus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Ein-/Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-/Weinrose	Rosa canina / R. rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualitäten:

öffentliches Grün/Ausgleichsflächen:	Hochstämme mind. 3 x verschult, Stammumfang ab 14 - 16 cm Sträucher als leichte Sträucher, 2 - 3 Triebe, 70 - 90 cm

1.2. Pflanzen für extensive Dachbegrünung (sonnig – halbschattig)

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Allium schoenoprasus	Schnittlauch
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Crocus speziosus	Herbstkrokus
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca scoparia	Bärenfellschwingel
Festuva ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vulgare	Majoran
Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Pulmonaria angustifolia	Lungenkraut
Sanquisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Scilla sibirica	Blaustern
Sedum - Arten wie z.B. Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sempervirum - Hybriden	Hauswurz
Thymus serpyllum	Feldthymian
Thymus vulgaris	Gemeiner Thymian

1.3. Obstsortenempfehlungen des LRA Heilbronn

SORTE	EIGENSCHAFTEN
TRADITIONELLE APFELSORTEN	
Bittenfelder Sämling	guter Mostapfel, sehr robust, unreg. tragend
Börtlinger Weinapfel	guter Mostapfel, kleinfrüchtig, robust, Massenträger
Boskoop	guter Kuchenapfel, frostanfällig, unreg. tragend, triploid*
Brettacher	sehr saftig, sehr robust, triploid*, reg. tragend, Lokalsorte
Champagner Renette	kleinfrüchtig, reg. tragend, geringer Schnittaufwand
Danzinger Kantapfel	Früchte druckempfindlich, für höhere Lagen
Frankenbacher Dauerapfel	hoher Ertrag, gesund, lange lagerfähig
Gehrers Rambur	sehr saftig, sehr ertragreich, reg. tragend, triploid*
Gewürzluiken	gute Erträge, für wärmere Lagen, guter Pollenspender
Hauxapfel	guter Mostapfel, für höhere Lagen, reg. tragend
Jakob Fischer	für höhere Lagen, reg. tragend, triploid*
Josef Musch	sehr robust, für höhere Lagen, windfest, triploid*
Kaiser Wilhelm	sehr robust, unreg. tragend, triploid*
Luikenapfel	gute Erträge, für höhere Lagen, früher weit verbreitet
Maunzenapfel	sehr robust, für höhere Lagen, unreg. tragend
Rheinischer Bohnapfel	herv. Mostapfel, lange haltbar, unreg. tragend, triploid*
Rheinischer Krummstiel	für wärmere Lagen, lange haltbar, hoch und reg. tragend
Rheinischer Winterrambur	robust und ertragreich, für wärmere Lagen, triploid*
Rote Sternrenette	hoher Zierwert, für höhere Lagen, unreg. tragend
Schweizer Glockenapfel	guter Kuchenapfel, für wärmere Lagen, unreg. tragend
Sonnenwirtsapfel	sehr robust und widerstandsfähig, reg. tragend
Welschisner	sehr robust und widerstandsfähig, für höhere Lagen
Zabergäurenette	für wärmere Lagen, unreg. tragend, triploid*, Lokalsorte
NEUE APFELSORTEN	*triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung
Pia	früh, schorftolerant, mehltautolerant
Rubinola	schorfresistent, mehltauresistent, guter Geschmack
Topaz	schorfresistent, anfällig für mehlige Apfellaus

SORTE	EIGENSCHAFTEN
TRADITIONELLE BIRNENSORTEN	
Amanlis Butterbirne	robust, Massenträger, höhere Lagen
Bayerische Weinbirne	große Früchte, wärmere Lagen, sehr feuerbrandfest
Brettacher Schlacken	Dörr- und Mostbirne, lokale Sorte
Fässlesbirne	sehr gute Brenn- und Dörrbirne, reg. tragend, höhere Lagen
Frühe aus Trevoux	früh und reg. tragend, höhere Lagen
Gellerts Butterbirne	sehr wohlschmeckend, starkwüchsig, unreg. tragend
Großer Französischer Katzenkopf	große Früchte, lange haltbar, starkwüchsig, reg. tragend
Herzogin Elsa	aromatische Frucht, schwachwüchsig, reg. tragend
Josefine von Mecheln	lange haltbar, schwachwüchsig, anspruchslos, unreg. tragend
Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet, starkwüchsig, höhere Lagen
Kieffers Sämling	starkwüchsig, anspruchslos, unreg. tragend, feuerbrandtol.
Kirchensaller Mostbirne	sehr starkwüchsig, schöne Herbstfärbung, höhere Lagen
Metzer Bratbirne	kleinfrüchtig, reg. tragend, starkwüchsig und gesund
Nägelesbirne	sehr gute Brennbirne, reg. tragend, schöne Herbstfärbung
Palmischbirne	sehr gute Brennbirne, reg. tragend, anspruchslos und gesund
Pastorenbirne	anspruchslose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs
Paulsbirne	großfrüchtige und robuste Winterkochbirne, anspruchslos
Petersbirne	robust, Massenträger, höhere Lagen
Prinzessin Marianne	anspruchslose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs
Schweizer Wasserbirne	anspruchslose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs, triploid*
Stuttgarter Geißhirtle	sehr gute Sommerbirne, robust, reg. tragend
Wilde Eierbirne	sehr gesund und anpassungsfähig, reg. tragend
NEUE BIRNENSORTEN	*triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung
Novemberbirne	hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit
Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5
74861 Neudenau

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) _____