

PLANTEIL - M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Gebiet der 4. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches restliches Planungsgebiet B-Plan Hahnenäcker
- Sondergebiet - Krankenhaus / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen
- flächige Anpflanzungen (s. textliche Fest. 2.1.11.2)
- Versorgungsleitungen**
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textliche Fest. 2.1.9)
- bestehende Versorgungsleitungen

ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR HINWEISE

- Vorhandende Bauabauung mit Hausnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Flurstückgrenzen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

- a Art der baulichen Nutzung - SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Krankenhaus und Pflegeeinrichtungen
 - b Grundflächenzahl (GRZ) - Höchstmaß
 - c Abweichende Bauweise (s. Textteil 3.1.4)
 - d Maximale Traufhöhe (s. Textteil 3.1.3.1)
 - e Maximale Firsthöhe (s. Textteil 3.1.3.2)
 - f Dachform
- FD = Flachdach, SD = Satteldach, PD = Pultdach

BEBAUUNGSPLAN - 4. Änderung "Hahnenäcker"

Die Stadt Möckmühl erläßt gemäß Stadtratsbeschluss vom **tt.mm.2021** auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017), folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hahnenäcker"

die Rechtsgrundlagen sind :

das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. Sept. 2021 geändert worden ist)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.)

die Planzeichenverordnung (PlanZV vom 18. Dez. 1990, die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist)

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2018)

§ 1

Für das im Planenteil, durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung bestimmte Gebiet, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planenteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

textliche Festsetzungen

In Ergänzung der im Planenteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt.

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1.1 SO Sondergebiet Krankenhaus / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind alle der Gesundheitsvor- und Gesundheitsvorsorge, als auch den besonderen betreuten Wohnformen (für Senioren) zweckentsprechenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen. (z.B. Arzthäuser, Notabteilungen, Pflegeheime, Betreutes Wohnen, etc.)

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)

gemäß Planeintrag wird eine GRZ von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt

2.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 Abs 1 BauNVO)

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden

2.1.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 16, § 18 BauNVO)

2.1.3.1 Traufhöhen

Von dem im Mittel gemessenen neuen Gelände am talseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut entsprechend Planeintrag (HT...m)

2.1.3.2 Firsthöhen

Von dem im Mittel gemessenen neuen Gelände am talseitigen Hausgrund entsprechend Planeinschrieb (HF...m)

Hinweis: Der Haubrauberlandplatz (Fläche für den Luftverkehr) ist entfallen.

2.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

a4 = abweichende Bauweise: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 100m Länge

Gebäudelängen von mehr als 100m können zugelassen werden, wenn:
 -die Hauptgebäude nicht länger als 100m sind und durch gestalterisch deutlich untergeordnete Zwischengebäude verbunden werden.
 -die Querschnittsflächen des Zwischengebäudes höchstens 50% der Querschnittsfläche des angrenzenden Hauptgebäudes beträgt
 -der Hausgrund des Zwischengebäudes um min. 25% der Traufhöhe des angrenzenden Hauptgebäudes gegenüber dem Hausgrund des Hauptgebäudes zurückgesetzt ist.
 -die Firsthöhe des Zwischengebäudes mindestens 2,5m niedriger ist, als die des angrenzenden Hauptgebäudes.
 -die Abstandsflächen sind gemäß § 5 und § 6 der LBO einzuhalten.

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

2.1.6 Verbändliche Firstrichtung für Hauptdächer gemäß Planeintrag Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Ein Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Möckmühl für Abwasserkanäle eingetragen.

2.1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25 a,b BauGB)

2.1.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume:

Es sind hochgewachsene, heimische standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

2.1.7.2 Fläche für Pflanzgebot:

Die Flächen für Pflanzgebote sind mit standortgerechten Büschen und Bäumen zu bepflanzen

2.1.8 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zugelassen sind nur einheimische standort-gerechte Gehölze und Bäume.

2.1.9 Flächen für Anlagen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Bauseitige Lärmschutzvorkehrungen: Zum Schutz vor den Straßengeräuschen der K 2024 (Reichertshäuser Straße) sind bauseitige Vorkehrungen zu treffen.

2.1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr.26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unter-irdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3m Breite und max. 0,5m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen, in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

2.1.11 Flächen, die von Bewattung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfeld Das Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernden Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher als 0,8m freizuhalten.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Dachgestaltung (§74 Abs. 1 LBO)

2.2.1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15°

2.2.1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel und Walmdach und die Sonderformen: Dreiecksgauben (nur mit Satteldach zulässig) Gauben mit einem Segmentbodendach, Schleppegauben, Zwerchgiebel.

Die giebelständigen Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben, müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Das Zwerchgiebel Dach muss mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schleppegauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

Die einzelne Dachgauben Länge darf max. 1/3 der Traufhöhe, die Summe der Dachgauben Längen und die einzelne Dachgauben Länge je Traufseite darf max. 60% der Traufhöhe betragen. Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1 1/2 - fache Maß der Fensterhöhe...min. jedoch 1,5m abgerückt sein. Der obere Abschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 1,0m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2.2.1.3 Dachdeckungsmaterial

Für geneigte Hauptdächer sind nur naturrote Tondachziegel oder ziegelähnliche Dachsteine in nichtglänzender Oberfläche zulässig.

2.2.2 Gestaltung der Fassaden (§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Gebäudefassaden sind spätestens nach 15m Fassadenlänge durch Wandmaßnahmen vertikal zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassade für das Orts- und Straßenbild nicht wirksam ist.

2.2.3 Antennen (§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig, sofern an eine Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Ausgenommen davon sind Parabolspiegel Antennen, wenn sie zu Ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne/ Verkabelung nicht möglich ist ist je Einzelhaus, Doppelhaus oder Haugruppe nur eine Außenantenne zulässig.

2.2.4 Niederspannungsfreileitungen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind für Neubauten nicht zulässig.

§ 3

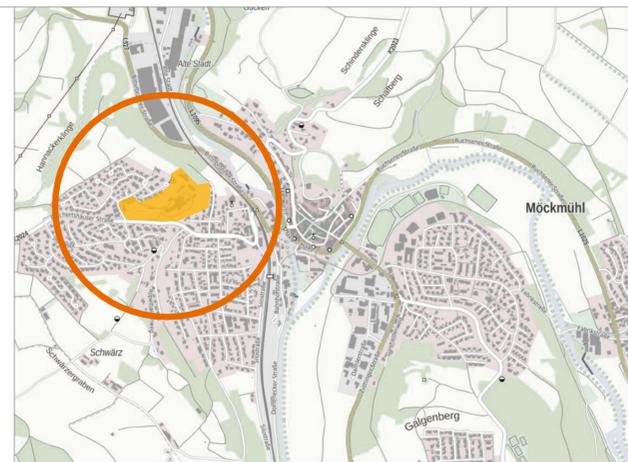
Hinweise

3.1 Gebäudeentwässerung/ Höhenlage der Gebäude:

Wenn der tiefste Entwässerungspunkt einer baulichen Anlage tiefer als 2,90m unter der fertigen Straßenhöhe liegt, ist die Entwässerung ohne bauseitige Hebeanlage im Allgemeinen nicht gesichert

3.2 Die Anwendung von Solartechnik (Photovoltaik und/oder Solarthermie) ist zulässig.

3.3 Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.



ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB

krannich architekten
 raudtner straße 21 - 90475 nürnberg
 info@krannich-architekten.de

BEBAUUNGSPLAN "Hahnenäcker" 4. Änderung
 in der Fassung vom 14.03.2022

Verfahrensvermerke

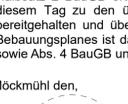
1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand gemäß § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB nicht statt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 31.05.2022 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 31.05.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Möckmühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom tt.mm.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom tt.mm.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Möckmühl den,



Bürgermeister
Ulrich Stammer

Stadt Möckmühl den,



Bürgermeister
Ulrich Stammer