



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

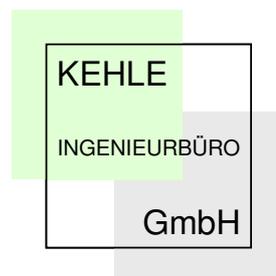
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nachtigallenweg, F1St.Nr. 2613/1“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Möckmühl

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

Stand: 08.07.2022



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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

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 Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. Nr. 33, S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797),
zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Naturschutzgesetz (NatSchG)

in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am | 29.03.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am | 07.04.2022 |
| 3. Zustimmung des Bebauungsplanvorentwurfes und Auslegungsbeschluss | am | 29.03.2022 |
| 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 | 22.04.2022 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom | 28.04.2022 bis 16.06.2022 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am | |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am | |

Zur Beurkundung

Möckmühl, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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:

- 1 Carport mit einer Grundfläche von 30 m² (5,0 m x 6,0 m)
- Stellplätze
- 1 Nebenanlage bis max. 40 m³ umbauter Raum

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

Die Eintragungen im Lageplan sind Höchstwerte.

2.1. GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt.

2.3. Höhe der baulichen Anlage

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

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt bei einseitig geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachfläche.

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die entsprechend Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (B).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1. **Bauweise**

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise

3.2. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch festgesetzte Flächen 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 Stellung von baulichen Anlagen ist entsprechen dem Planeintrag auszuführen.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird damit die Richtung der Gebäudehauptkanten bestimmt.

Abweichungen bis maximal 5° von der festgesetzten Ausrichtung sind zulässig.

4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

4.1. **Überdachte Stellplätze (Carport)**

Ein Carport (eingeschossig) ist nur auf den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. **Stellplätze**

Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen zulässig.

4.3. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Es wird pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt.

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

5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1. **Oberflächenbefestigung, wasserdurchlässige Beläge**

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

Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Plasterung o.ä. zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.2. **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

5.3. **Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

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

5.4. **Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

5.5. **Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig.

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

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

6. **Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1. **Pflanzgebot auf Baugrundstücken**

Die nicht baulich genutzten Freiflächen des Baugrundstücks sind als unversiegelte Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind hierfür unzulässig.

6.2. **Erhaltung von Baumbestand**

Der bestehende alte Baumbestand im östlichen und südlichen Bereich des Grundstücks ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. **Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1. 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

–soweit erforderlich -auf den Grundstücken zu dulden.

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

Die Sichtfelder beim Ausparken auf den Nachtigallenweg sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1. Dachform

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur mit Flach- oder Pultdächer errichtet werden. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.2. Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.3. Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

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

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

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

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. 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 auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch - aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

5. 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.

6. 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.

7. 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 (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das zuständige Landratsamt sind 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.

8. 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).

9. Geologie, Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

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 Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B: offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) 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. Immissionen durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.

Immissionen aus dem Betrieb und den Versuchsaktivitäten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Schalldruckbelastungen und Lärm. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich des DLR haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

11. Starkregen

Der natürliche Ablauf wild fließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (siehe § 37 Abs. 1 WHG).

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH

Kelergasse 5

74861 Neudenu

Tel.: (06264) 9282-0

E-Mail: neudenu@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)
