

STADT MÖCKMÜHL

Textteil zum

Bebauungsplan „Im Haag“

mit Örtlichen Bauvorschriften

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Aufgestellt: Zoll Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart
Stuttgart, den 04.10.2022

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022, BGBl. I S. 677

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank – und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlage.

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.2.2 Höhenlage

Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Bezugshöhe (BZH)- siehe Planeinschrieb.

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudeoberkante (siehe Planeinschrieb).

Gebäudehöhe (GH)

Die Oberkanten sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung von Gebäuden (z.B. Attika bei Flachdachgebäuden). Das oberste Geschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an West- und Südseite des Gebäudes um 2,50 m zurückspringen.

A.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Baugrenzen (siehe Planeinschrieb)

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Erker dürfen auf einer Länge von max. 5,00 m die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten.

Baulinien (siehe Planeinschrieb)

Die Festsetzung einer Baulinie ist auch erfüllt, wenn sie durch höchstens 10% Rücksprünge (Einzellänge 5 m und Rücksprungtiefe 3 m) unterbrochen wird.

A.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)

A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Baulinien zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 BauNVO)

A.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

WA 1:

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

WA 2:

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

WA 3:

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

A.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen, müssen aber – soweit sie außerhalb des Gebäudes liegen, mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt werden.

A.5.3 Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

A.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Höhenangaben sowie die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

A.6.1 Verkehrsflächen (Mischfläche Gehweg/Straße)

siehe Planeinschrieb

A.6.2 Fuß- und Radweg

siehe Planeinschrieb

A.6.3 Parkplatz

siehe Planeinschrieb

A.6.4 Verkehrsgrün

siehe Planeinschrieb

A.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Flächen für Müllstandorte

Siehe Planeinschrieb

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

A.8.1 Dachbegrünung

Siehe Pfg 1 (A 1.11.)

A.8.2 Beläge von Stellplätzen und Zufahrten

Zufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

A.8.3 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe Planeinschrieb

A.8.4 CEF Maßnahmen

4 Nischenbrüterkästen oder Halbhöhlen
2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen

A.8.5 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

A.8.6 Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden

Die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden sind nur im Zeitraum von 01.10. – 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind die Rodung und der Abriss auch im Zeitraum März bis September zulässig, sofern die Bäume und Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt werden.

A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

lr 1 zugunsten der Versorgungsträger

gr 1 zugunsten der Anlieger

fr 1 zugunsten von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen

A.10 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz rw-bauphysik vom 17.02.2022 werden auf Grundlage der Anlage 9 des Gutachtens (Maßgebliche Außenlärmpegel) – siehe auch Planteil - folgende Festsetzungen getroffen:

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm.-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2016 dimensioniert werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 db(A) tags und 45 db (A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

A.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Zielbestand der Dachbegrünung ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften. Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 2 aufgeführt.

A.11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Hausgärten

Wohngebiet 2:

Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obsthochstamm oder einheimischer Laubbaum zu pflanzen. (siehe Pflanzliste 1). Bestehende Bäume werden angerechnet. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

A.11.3 Pflanzgebot 3 (Pfb 3) – Einzelbäume

Es ist ein hochstämmiger Einzelbaum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort des Pflanzgebotes kann abweichen, die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist bindend. Bei Abgang des Baumes ist entsprechend Pflanzliste¹ nach zu pflanzen.

A.11.4 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Einzelbäume

Mit Pflanzbindung belegte Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

A.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

A. 12. 1 Straßenkörper

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

A. 12.2 Aufschüttungen

Das Gelände muss aus Hochwasserschutzgründen bis zu einer Höhe von mind. 177,15 müNN aufgeschüttet werden oder durch eine geeignete Maßnahme bis zu einer Höhe von 177,15 müNN geschützt werden.

A.12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

A. 12.1 naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleichsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Eingriff werden die Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zugeordnet:

Wohnbaufläche/Öffentliche Verkehrsfläche:

Ausgleichsmaßnahme Dachbegrünung (Pflanzgebot 1)
Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzung (Pflanzgebot 2 und 3)
Ausgleichsmaßnahme gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (B 4.1)
Ausgleichsmaßnahme wasserdurchlässige Materialien in den befestigten Außenanlagen (B 4.2)

A. 12.2 Ausgleich Hochwasserschutz

Entsprechend den Gutachten von Wald und Corbe und BIT INGENIEURE wird eine Retentionsfläche auf Flurstück 6314 realisiert.

A.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Es sind Vorkehrungen gegen Hochwasser bei Gebäudeteilen unter der Höhe von 177,15m ü NN zu treffen. Flächen siehe Planeinschrieb.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

für den Bebauungsplan "IM HAAG"

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

B.1.1 Fassadengestaltung

Geschlossene Wandflächen haben auf 80 % der gesamten Fassadenfläche einen Hellwertbezugswert von mindestens 50 aufzuweisen. Für Gelbtöne ist auf 80 % der Fassadenfläche ein Hellwertbezug von mind. 65 einzuhalten.

Stark glänzende und reflektierende Materialien sowie folgende Farben sind unzulässig:
- reines schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0-15)

Photovoltaikanlagen in der Fassade sind zulässig.

B.1.2 Dachform

Dachform siehe Planeinschrieb

B.1.3 Dacheindeckung

Flachdächer sind zu begrünen. Photovoltaikanlagen müssen einen Abstand zur Dachaußenkante von mind.1,00 m einhalten.

B.2 Müllbehälter-Standplätze

Die Müllbehälter-Standplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen, sie sind zu begrünen.

B.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Sie sind unterhalb der Oberkante Gebäudehöhe anzubringen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

1. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
2. Lichtwerbung in grellen Farben

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.4.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Schottergärten mit losen Material- und Steinschüttungen sind unzulässig.

B.4.2 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Befestigte Flächen innerhalb der Außenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, ausgenommen davon sind Podeste und Stufenanlagen. Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen, ausgenommen davon sind Behindertenparkplätze.

B.4.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken und Drahtzäune in Verbindung mit Naturhecken bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Sichtschutzeinrichtungen zwischen privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m auf einer Länge von 2,50 m zulässig. Gabionen sind nicht zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken muss auf 70% der Länge der Einfriedigung ein Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich von 15 cm eingehalten werden.

B.4.4 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Die maximale Höhe der Stützmauern ergibt sich aus der Hochwasserschutz bedingten neue Geländehöhe von 177,15 bis zu angrenzenden bestehenden Geländehöhe. Sofern sie nicht als Trockenmauern hergestellt werden sind sie zu begrünen. Lärmschutzwände sind zulässig.

B.5 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf Gebäuden und Hausgruppen ist nur eine Antenne bzw. Satellitenempfänger zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist.

B.6 Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Für die Stromversorgung ist nur eine Verkabelung zulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben. Siehe Hinweis C.13

B.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Im WA 1: Je Wohneinheit sind 0,75 Stellplätze oder Garagen oder Tiefgaragenplätze herzustellen.

Im WA 2: Je Wohneinheit sind 1,0 Stellplätze oder Tiefgaragenplätze herzustellen.

Im WA 3: Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagen oder Tiefgaragenplätze herzustellen.

B.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C Hinweise

A. Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem.§2 DSchG: Nr. 1 (MÖCK003) urnenfelderzeitliches Grab (Friedhof). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege regt an, dass frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrasse etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse der Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologischen Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine frühzeitige Absprache und schriftliche Terminvereinbarung sind notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Es erfolgt der Hinweis, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das RF. 84.2 oder eine vom Vorhabenträger zu beauftragende archäologische Fachfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

B. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen. (Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ vom Nov. 2015)

Im Plangebiet stehen im Bereich des geplanten Sondergebietes hochwertige Böden der Bodenschätzung SL 2 D 63/71 und im restlichen Gebiet Böden der Bodenschätzung SL3 D 56/63 an. Diese sind möglichst hochwertig zu verwerten..

C. Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

D. Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies anzeigepflichtig beim Landratsamt Heilbronn als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

E. Altablagerungen/Altlasten

Sollten bei der Erschließung des Baugebiets Altablagerungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Heilbronn und der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

Für die Fläche Nr. 3444 „Schreinerei/Innenausbau/Ladenbau/Gmelin GmbH“ gibt es einen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Die Fläche wird mit B – belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Es ist daher in diesem Bereich mit abfallrelevanten Aus-hub zu rechnen, der einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen ist.

F. Drainage

Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden.

G. Denkmalschutz

Sollten bei der Bauausführung auf historische archäologische Materialien gestoßen werden, so ist umgehend das Ref. 86/Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zu informieren. Siehe auch Hinweis A.

H. Baufeldbereinigung

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

I. Hochwasserschutz

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zum Hochwasserschutz des Büros Wald + Corbe erarbeitet. Siehe auch Festsetzungen zu A. 1.13.

J. Baugrunderkundung und Grundwassererkundung

Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen zur Klärung geotechnischer Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten(z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherungen etc).

K. Versorgungsleitungen

Bestehende Leitungen bleiben von den Festsetzungen unter B 5. unberührt.

L. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes von Möckmühl. Auf die Schutzverordnung vom 7.12.2005 wird verwiesen.

M. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder 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) siehe auch Hinweis H.

N. Schallschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Daher sind im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen nach der DIN 4109-2016 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen.

D Pflanzlisten

A. Pflanzenliste 1 Einzelbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitz-Ahorn
Kastanie
Winterlinde
Sommerlinde
Berg-Ahorn

Acer platanoides
Aesculus hippocastaneum
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Acer Platanoides

Obstbäume in heimischen Sorten
Stammumfang mind. 10/12 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium

B. Pflanzenliste 2 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

Aufgestellt:

Stuttgart, den 04.10.2022

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711870512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Möckmühl, den

Ulrich Stammer

(Bürgermeister)