

BEBAUUNGSPLAN - 5. Änderung "Hahnenäcker"

Die Stadt Möckmühl erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom MM.TT.JJJJ auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) folgende 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hahnenäcker"

die Rechtsgrundlagen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 geändert worden ist)

die Bauunterschiedsverordnung (BauUNV in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 geändert worden ist.)

die Planzonenverordnung (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 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2023)

§ 1

Für das im Planteil, durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung bestimmt Gebiet, wird ein Baueingangsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

textliche Festsetzungen

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt.

- Art der baulichen Nutzung
 - WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauUNV)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.
 - SO Sondergebiet Krankenhaus / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen (§ 11 BauUNV)

Zulässig sind alle der Gesundheit vor- und Gesundheitsvorsorge als auch den besonders betreuten Wohnformen (für Senioren) zweckentsprechenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen. (z.B. Arzthäuser, Notabteilungen, Pflegeheimen, Betreutes Wohnen, etc.).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauUNV)

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grünflächen- und Geschosflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der als Höchstmaß zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
- Grünflächenzahl - GRZ (§ 19 BauUNV)

Gemäß Planeintrag wird eine GRZ von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die im Planteil festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

Die zulässige Grünfläche darf durch die Grünflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1-3 BauUNV bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grünflächenzahl von 0,85.

Für die Ermittlung der zulässigen Grünfläche ist die Fläche des Baugrundstücks (Bauland) maßgebend. Nicht zum Bauland gehören die Flächen vor der Straßenbegrenzungslinie (Straßenverkehrsfläche) und Grünflächen.

Grünflächen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Ausnahme können in Grünflächen Stützmauern, Versorgungsleitungen, Wege und bauliche Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser zugelassen werden.
- Geschosflächenzahl - GFZ (§ 20 BauUNV)

Gemäß Planeintrag wird, für allgemeine Wohngebiete eine GFZ von 0,8 (bei 2 Geschossen), 1,2 (bei 3 Geschossen) und 1,4 (bei 4 Geschossen) festgesetzt.

Für Sondergebiete wird keine GFZ festgesetzt.
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauUNV)

Für allgemeine Wohngebiete wird die im Planteil dargestellte Anzahl der Vollgeschosse, im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO, als Höchstmaß festgesetzt.

Für Sondergebiete wird kein Höchstmaß für die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Dachform

Die einzelnen Dachgauben Länge darf max. 1/3 der Trauffläge, die Summe der Dachgauben Längen und die einzelne Dachgaube Länge je Traufseite darf max. 60% der Trauffläge betragen.

Dachgauben müssen vom Ortsgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe, min. jedoch 1,0m abgerückt sein. Der obere Abschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 1,0m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauUNV)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage ist durch die unteren und oberen Höhenbezugspunkte bestimmt. Aus topographischen Gründen ist zudem die maximal zulässige Wandhöhe (i. S. § 5 Abs. 4 Satz 2 LBO) festgesetzt.

Als unterer Höhenbezugspunkt, zur Bestimmung der maximal festgesetzten Höhe der baulichen Anlage, gilt die jeweilige im Planeintrag beschriebene Erdschossfußbodenhöhe - EFH (in m üNN - OKFFB).

Von der jeweils festgesetzten Erdschossfußbodenhöhe (EFH) kann um bis zu 0,50 m nach oben und nach unten abgewichen werden.

Für Flachdächer wird als Höchstmaß des oberen Höhenbezugspunktes der baulichen Anlage die Attika Oberkante (OK Attika) in Metern über der EFH festgesetzt.

Für Satteldächer wird als Höchstmaß des oberen Höhenbezugspunktes der baulichen Anlage die Traufhöhe (HT) und Firsthöhe (FT) in Metern über der EFH festgesetzt.
- Dachdeckungsmaterial

Für geneigte Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, antrazit und grau zulässig. Spiegelfe, glänzende und lichtreflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Satteldächer, die als geneigtes Grunddach ausgeführt werden und/oder für Solarthermie/Solarenergie genutzt werden bleiben von Festsetzungen der Dachdeckungsmaterialien unberührt.
- Gestaltung der Fassaden

Grelle, glänzende, extrem dunkle und fluoreszierende Farben und Materialien sowie unelikierte Metallfassaden sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.
- Antennen- und Satellitenanlagen

Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- Versorgungsleitung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen, zur Versorgung des Baugelbietes, die unterirdische Verlegungsweg festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

Wenn nötig sind Leitungsrechte von Versorgungsleitungen, zugunsten des Versorgers einzutragen.
- Beleuchtung (öffentlich und privat)

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

Die Geländeoberfläche (im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 2 LBO) entspricht dem neugeplanten Geländeiveau.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

a	Art der baulichen Nutzung	WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauUNV)	SO = Sondergebiet (§ 11 BauUNV) Krankenhaus / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen
1	Grünflächen		
2	öffentliche Grünflächen		
3	Vegetationsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern, und sonst. Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzungen § 2 Nummer 14)		
4	Spielplatz		
5	Baum (Neupflanzung)		
6	Straucher (Neupflanzung)		
7	sonstige Bepflanzungen (Neupflanzung)		
8	Baum (zu Erhalten)		
9	Straucher (zu Erhalten)		
10	sonstige Bepflanzungen (zu Erhalten)		
11	OK Attika = Oberkante Attika der Gebäude in Metern über EFH - Höchstmaß		
12	HT = Traufhöhe in Metern über EFH - Höchstmaß		
13	HF = Firsthöhe in Metern über EFH - Höchstmaß		

ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Gebiet der 5. Änderung		Grünflächen
	Sondergebiet - Krankenhaus / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen (§ 11 BauUNV)		öffentliche Grünflächen
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauUNV)		Vegetationsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern, und sonst. Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzungen § 2 Nummer 14)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Abgrenzung des Maßes der Nutzung		
	Baugrenze (§ 23 BauUNV)		
	GRZ - Grünflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauUNV)		
	GFZ - Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauUNV)		
	Anzahl der Geschosse - Höchstmaß (Vollgeschosse gemäß LBO § 2 Abs. 6)		
	verbindliche Firstschrägung bei Satteldächern		Baum (Neupflanzung)
	EFH = Erdschossfußbodenhöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2 Nummer 2.5)		Baum (zu Erhalten)
	Straßenverkehrsfläche öffentlich		Straucher (zu Erhalten)
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich - öffentliche Wege		sonstige Bepflanzungen (zu Erhalten)
	Straßenverkehrsfläche Privat		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Zufahrtbereich Tiefgaragen		Spielplatz
	Flächen für Nebenanlagen		
	Flächen für Nebenanlagen und Geragen		
	Flächen für Nebenanlagen und Carports		
	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze		

ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR HINWEISE

	Vorhandende Baubauung mit Hausnummer		bestehende Wasserleitung (unterirdisch)
	Flurstücknummer		bestehender Kanal (unterirdisch)
	vorhandene Flurstückgrenzen		sonstige bestehende Leitungen (unterirdisch)
	künftige Flurstückgrenzen		
	Bestandsgebäude DRK Rettungsstation		
	Höhenschichtlinien (0,50m)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches restliches Planungsgebiet B-Plan Hahnenäcker		

- Bauweise (§22 BauUNV)

Gemäß Planeintrag wird die offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauUNV) bzw. die abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauUNV) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauUNV)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.
- Stellplätze und Nebenanlagen (§12, §14 BauUNV)

Stellplätze (§12 BauUNV)

Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet sind Stellplätze, Garagen (oberirdisch, eingeschossig), Tiefgaragen und überdeckte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- Verkehrsflächen, Gehwege

Die Aufteilung und/oder Umsetzung der im Planteil dargestellten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanern vorbehalten. Die Straßenbegrenzung sind einzuhalten.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den öffentlichen Verkehrsflächenbegrenzungsgrenzen Grundstücke unterirdische Stützmauerwerk, Flächen für Grünflächen zu überdecken. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80cm stark sein, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Planteil dargestellten Zufahrtbereiche für Tiefgaragen sind zu beachten. Ausnahme können Zufahrtzufahrten auch unabhängig von den im Planteil dargestellten Bereichen zugelassen werden.
- Abstandflächen (§5 LBO)

Ungewachtet der festgesetzten Baugrenzen sind Abstandflächen gemäß § 5 LBO zu berücksichtigen.
- Immissionsschutz

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden, muss im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (§ 49 genehmigungspflichtiges Verfahren LBO), eines Kennzeichnungsverfahrens (§ 51 LBO) oder eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 52 LBO) vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenanregung der DIN 4109-2018 dimensioniert werden.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenanregung sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwassererückhalteanlage herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss ein zwangsentleeres spezifisches Volumen von 2,0 m³/100 m² Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m² Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwassererückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Pflicht einer Regenwassererückhalteanlage entfällt bei begrünter Flachdächern.

Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Aus betrieblichen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, hier: Notfahrlausfahrt für Rettungsfahrzeuge.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.

- Gründordnung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt über ein Trennsystem Schmutz- und Regenwasser werden getrennt in Kanäle angeleitet.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist sind andere Maßnahmen zu ergreifen. Dies gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.

Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwassererückhalteanlage herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss ein zwangsentleeres spezifisches Volumen von 2,0 m³/100 m² Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m² Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwassererückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Pflicht einer Regenwassererückhalteanlage entfällt bei begrünter Flachdächern.

Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Aus betrieblichen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, hier: Notfahrlausfahrt für Rettungsfahrzeuge.
- Dachbegrünung

Dachflächen von flachen und geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) ab einer Größe von 10m² sind vollständig zu begrünen. Die Höhe der Erdschutzschicht muss mindestens 10cm betragen (extensive Dachbegrünung). Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von dem Dach aufzustellenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwasser werden.
- Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragedecken oder unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationsschicht für Grünflächen zu überdecken. Diese Vegetationsschicht muss mindestens 80cm stark sein, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Straßenverkehrsgrün

Das Straßenverkehrsgrün, als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen, ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nicht zu überfahren. Das Straßenverkehrsgrün (V) ist mit einer Gräser-, Kräutermischung aus Wiesengräsem mit einem Mindestanteil von 30% Widkräutern, aus Saatgut heimischer Wiesengräser (autochthonem Saatgut) zu begrünen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch (als Grünflächen) anzulegen.

Die Standorte und Flächen, für die ein Pflanzgebot festgelegt ist, sowie Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, sind mit standortgerechten, heimischen Arten zu bepflanzen. Die in Nr. 14.5 genannten Pflanzen sind vorrangig zu verwenden.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, Stammumfang > 18 cm - Baumpflanzen in 1,00m Höhe. Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 120-170 cm
- Beleuchtung (öffentlich und privat)

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

- Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur standortheimische Hecken oder offene Zäune zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen. Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind Einfriedungen um 1,00 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen gegenüber der Grundstücksgrenzen um 0,5 m zurückzunehmen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erreich) von 0,15 m aufweisen.

Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen, Gehwege

Die Aufteilung und/oder Umsetzung der im Planteil dargestellten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanern vorbehalten. Die Straßenbegrenzung sind einzuhalten.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den öffentlichen Verkehrsflächenbegrenzungsgrenzen Grundstücke unterirdische Stützmauerwerk, Flächen für Grünflächen zu überdecken. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80cm stark sein, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Planteil dargestellten Zufahrtbereiche für Tiefgaragen sind zu beachten. Ausnahme können Zufahrtzufahrten auch unabhängig von den im Planteil dargestellten Bereichen zugelassen werden.
- Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabung

Geländeversprünge sind als Böschungen auszubilden.

Sind aus topographischen Gründen Stützmauern und Hangabfangungen, zur Überwindung von Höhenunterschieden erforderlich, sind diese bis zu einer Höhe von maximal 0,60m zulässig.

Zur Überwindung größerer Höhenunterschiede sind zwischen max. 0,80m hohen Mauerteilen geböschte oder ebene Flächen von mindestens 0,80m Tiefe anzulegen. Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauer muss 0,80 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Alternativ können zur Überwindung größerer Höhenunterschiede auch Stützmauer von 0,80m zugelassen werden, wenn diese mit Stützmauer begrünt oder mit Holzverkleidungen (waagrecht Holzlamellen) ausgeführt werden.

Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen sind folgende Bauweisen zulässig: Natursteinmauerwerk, Blendmauerwerk mit Natursteinfolgende Gabione (Steinkorbmauer), Strukturierter oder gattungsreicher Sichtbeton (z.B. gestockt)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe : Breite) oder flacher abzuschneiden.

Abstandsflächen sind gemäß § 5 LBO zu berücksichtigen.
- Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt über ein Trennsystem Schmutz- und Regenwasser werden getrennt in Kanäle angeleitet.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist sind andere Maßnahmen zu ergreifen. Dies gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.

Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwassererückhalteanlage herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss ein zwangsentleeres spezifisches Volumen von 2,0 m³/100 m² Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m² Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwassererückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Pflicht einer Regenwassererückhalteanlage entfällt bei begrünter Flachdächern.

Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Aus betrieblichen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, hier: Notfahrlausfahrt für Rettungsfahrzeuge.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.
- Gründordnung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt über ein Trennsystem Schmutz- und Regenwasser werden getrennt in Kanäle angeleitet.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist sind andere Maßnahmen zu ergreifen. Dies gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.

Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwassererückhalteanlage herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss ein zwangsentleeres spezifisches Volumen von 2,0 m³/100 m² Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m² Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwassererückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Pflicht einer Regenwassererückhalteanlage entfällt bei begrünter Flachdächern.

Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Aus betrieblichen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, hier: Notfahrlausfahrt für Rettungsfahrzeuge.
- Dachbegrünung

Dachflächen von flachen und geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) ab einer Größe von 10m² sind vollständig zu begrünen. Die Höhe der Erdschutzschicht muss mindestens 10cm betragen (extensive Dachbegrünung). Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von dem Dach aufzustellenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwasser werden.
- Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragedecken oder unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationsschicht für Grünflächen zu überdecken. Diese Vegetationsschicht muss mindestens 80cm stark sein, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Straßenverkehrsgrün

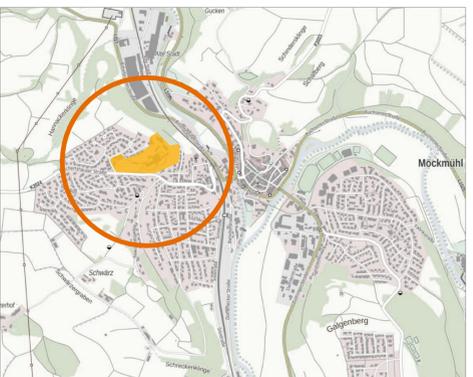
Das Straßenverkehrsgrün, als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen, ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nicht zu überfahren. Das Straßenverkehrsgrün (V) ist mit einer Gräser-, Kräutermischung aus Wiesengräsem mit einem Mindestanteil von 30% Widkräutern, aus Saatgut heimischer Wiesengräser (autochthonem Saatgut) zu begrünen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch (als Grünflächen) anzulegen.

Die Standorte und Flächen, für die ein Pflanzgebot festgelegt ist, sowie Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, sind mit standortgerechten, heimischen Arten zu bepflanzen. Die in Nr. 14.5 genannten Pflanzen sind vorrangig zu verwenden.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, Stammumfang > 18 cm - Baumpflanzen in 1,00m Höhe. Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 120-170 cm



ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB

krannich architekten

raudiener straße 21 · 90475 nürnberg
info@krannich-architekten.de

- Abriss von Bauwerken - Fällung und Rodung

Bei Abriss- und/oder Baumaßnahmen, sowie Fällungen und Rodungen über privatrechtliche Pflegemaßnahmen hinaus, ist rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten, in Rücksprache mit der UMS, der Artenschutz zu überprüfen und daraus resultierend ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Mit den Bauantragsunterlagen ist eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung einzureichen. Bei großflächigen Fällungen oder Rodungen ist eine Vorgesprache mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltende festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefällener Bewuchs ist durch heimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig.

Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Baumgruppen abgesehen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt wird und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.
- 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 zu geschützten Arten zu verletzen 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).

BEBAUUNGSPLAN "Hahnenäcker"

in der Fassung vom 12.02.2024

5. Änderung ENTWURF

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am TT.MM.JJJJ erteilt.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom TT.MM.JJJJ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ beteiligt.
- Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Amtsblatt am TT.MM.JJJJ. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom TT.MM.JJJJ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Möckmühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom TT.MM.JJJJ die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom TT.MM.JJJJ auf § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Stadt Möckmühl, den Siegel

Bürgermeister Ulrich Stammer

Stadt Möckmühl, den Siegel

Bürgermeister Ulrich Stammer