



**ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Gebiet der 5. Änderung
- SO Sondergebiet - Krankenhaus / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen (§ 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- I-IV Anzahl der Geschosse - Höchstmaß (Vollgeschoss gemäß LBO §2 Abs. 6)
- EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe textl. Festsetzungen §2 Nummer 2.5)
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Straßenverkehrsfläche Privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrtsbereich Tiefgaragen
- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Vegetationsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonst. Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzungen § 2 Nummer 14)
- Spielfeld
- Baum (Neupflanzung)
- Sträucher (Neupflanzung)
- sonstige Bepflanzungen (Neupflanzung)
- Baum (zu Erhalten)
- Sträucher (zu Erhalten)
- sonstige Bepflanzungen (zu Erhalten)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) / Trafostation
- bestehende Wasserleitung (unterirdisch)
- bestehender Kanal (unterirdisch)
- sonstige bestehende Leitungen (unterirdisch)
- Flächen für Nebenanlagen
- Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- Flächen für Nebenanlagen und Carports
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

a Art der baulichen Nutzung (s. Text § 2 Nummer 1.1 und 1.2)

b Grundflächenzahl (GRZ) - Höchstmaß (s. Text § 2 Nummer 2.1)

c Geschossflächenzahl (GFZ) - Höchstmaß (s. Text § 2 Nummer 2.2)

d Bauweise

e Dachform

f Höhe der baulichen Anlagen - Oberer Höhenbezugspunkt bezogen auf jeweiligen EFH der baulichen Anlage

OK Attika

HT

HF

WA (Flachdach)

SO (Flachdach)

SO (Satteldach)

**ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR HINWEISE**

- Vorhandene Baubauung mit Hausnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- künftige Flurstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bestandsgebäude DRK Rettungsstation
- Höhenschichtlinien (0,50m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches restliches Planungsbereich B-Plan Hahnenäcker

**BEBAUUNGSPLAN - 5. Änderung "Hahnenäcker"**

Die Stadt Möckmühl erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 11.11.2021 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. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 geändert worden ist)

die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 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 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2023)

§ 1

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

§ 2

**textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt.

1. **Art der baulichen Nutzung**

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig :

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

Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenke- und Speisestellen sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwertung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

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

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

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der als Höchstmaß zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 **Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)**

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

Die im Planteil festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

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

Grünflächen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Ausnahmsweise können in Grünflächen Stützmauern, Versorgungsleitungen, Wege und bauliche Anlagen zur Verankerung/Verdunstung von Niederschlagswasser zugelassen werden.

2.2 **Geschossflächenzahl - GFZ (§20 BauNVO)**

Gemäß Planantrag 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.

2.3 **Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

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.

2.4 **Dachform**

Gemäß Planantrag sind im allgemeinen Wohngebiet Flachdächer und im Sondergebiet Flachdächer und Satteldächer zulässig. Für Satteldächer sind verbindliche Firstlinien festzusetzen.

2.5 **Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage ist durch die unteren und oberen Höhenbezugspunkte bestimmt. Aus topographischen Gründen ist zudem die maximal zulässige Wandhöhe festzusetzen.

Als unterer Höhenbezugspunkt, zur Bestimmung der maximal festgesetzten Höhe der baulichen Anlage, ist die jeweilige im Planantrag beschriebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (in m üNN - OKFFBE). Die geplante EFH kann von der jeweils festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um bis zu 0,50m nach oben und nach unten abgewichen.

Für Flachdächer wird als Höchstmaß des oberen Höhenbezugspunktes der baulichen Anlage die Traufhöhe (HT) und Firsthöhe (FT) in Metern über der jeweils im Planantrag beschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Für Satteldächer wird als Höchstmaß des oberen Höhenbezugspunktes der baulichen Anlage die Traufhöhe (HT) und Firsthöhe (FT) in Metern über der jeweils im Planantrag beschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Es gilt jeweils das Maß von der im Planantrag beschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtrauf- oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Abweichungen von der festgesetzten EFH (<0,50m bis 0,50m) sind bei der Ermittlung des oberen Höhenbezugspunktes nicht zu berücksichtigen.

Die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage entspricht dem festgesetzten Höchstmaß von Traufhöhe, Firsthöhe und Attika Oberkante.

Aus topographischen Gründen kann die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage überschritten werden. Im Sondergebiet kann die maximal zulässige Wandhöhe teilweise um bis zu 2,00m überschritten werden.

Die Geländeoberfläche entspricht dem neu geplanten Geländeiveau.

5. **Bauweise (§22 BauNVO)**

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

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

5. **Stellplätze und Nebenanlagen (§12, §14 BauNVO)**

5.1 **Stellplätze (§12 BauNVO)**

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

Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze, Garagen (oberirdisch, eingeschossig) und überdeckte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der im Planteil markierten Bereiche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und überdeckte Stellplätze auch außerhalb der im Planteil markierten Flächen zugelassen werden.

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

Die im Planteil dargestellten Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen sind zu beachten. Ausnahmsweise können Tiefgaragenzufahrten auch unabhängig von dem im Planteil dargestellten Bereichen zugelassen werden.

5.2 **Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Außerhalb der, durch Baugrenzen festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für die Herstellung von Kinderspielflächen, für das Abstellen von Fahrrädern und Terrassen zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung der Gebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie (z.B. Blockheizkraftwerk) können ausnahmsweise zugelassen werden, ebenso Werbeanlagen.

6. **Abstandsflächen (§5 LBO)**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind Abstandsflächen gemäß §5 LBO zu berücksichtigen.

7. **Immissionsschutz**

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden, muss im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (§ 49 genehmigungspflichtiges Verfahren LBO), eines Kennungsabnahmeverfahrens (§ 51 LBO) oder eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 52 LBO) vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schallimmissionswerte der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenimmissionspegel der DIN 4109-2010 dimensioniert werden.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenimmissionspegel sind aus den ermittelten Beurteilungswerten des Anlagen 1 - Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 - B23014\_SIS\_02\_19-01-2024 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die der Geräuschimmissionsprognose zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen sind.

Schutzwürdigere Räume im Sinne der DIN 4109-2010, an deren Fassaden Beurteilungswerte von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten.

8. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

8.1 **Staffelgeschoss**

Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen das Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf höchstens 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

8.2 **Dachneigung, Dachform**

Geneigte Dächer (Satteldächer) sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° herzustellen.

Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5° herzustellen.

8.3 **Dachdeckungsmaterial**

Für geneigte Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zulässig. Spiegelfläche, glänzende und lichtreflezierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Satteldächer, die als geneigtes Gründach ausgeführt werden und/oder für Solarthermie-Solarernergie genutzt werden, bleiben von Festsetzungen der Dachdeckungsmaterialien unberührt.

8.4 **Gestaltung der Fassaden**

Glatte, glänzende, extrem dunkle und fluoreszierende Farben und Materialien sowie untypische Metallfassaden sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

8.5 **Antennen- und Satellitenanlagen**

Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

8.6 **Versorgungsleitungen**

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

8.7 **Kabelgräben**

Kabelgräben sind Leitungsgräben von Versorgungsleitungen, zugunsten des Versorgers einzutragen.

8.8 **Beleuchtung (öffentlich und privat)**

Nach dem Schutz vor nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenfressenden 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.

Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

8.9 **Einfriedigungen**

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

8.10 **Einfriedigungen**

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen gegenüber der Grundstücksgrenze um 0,5 m zurückzunehmen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten. Als Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune einen Mindestabstand (Abstand zwischen Unterkannte Einfriedung und Erdoberde) von 0,15 m aufweisen.

8.11 **Stützmauern**

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

11. **Verkehrsmittel, Gehwege**

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

12. **Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabung**

Geländeveränderungen sind als Böschungen auszubilden.

Sind aus topographischen Gründen Stützmauern und Hangabfangungen, zur Überwindung von Höhenunterschieden erforderlich, sind diese bis zu einer Höhe von maximal 0,80m zulässig.

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

Alternativ können zur Überwindung größerer Höhenunterschiede auch Stützmauern über 0,80m zugelassen werden, wenn diese Stützmauern begrünt oder mit Holzbohlen (weggeeignete Holzarten) ausgefüllt werden.

Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen sind folgende Bauweisen zulässig: Natursteinmauerwerk, Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung, Gabione (Steinkorbmauer), Strukturier oder glattegeschichtete Sichtböden (z.B. gestockt). Geeignete Nachbargrundstücke sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe : Breite) oder flacher abzubauen.

Abstandsflächen sind gemäß §5 LBO zu berücksichtigen.

13. **Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt über ein Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt in Kanäle eingeleitet. 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 Regenwasserentlastungssysteme herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss ein wasserentlastendes spezifisches Volumen von 2,0 m³/100 m² Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,5 l/s pro 100 m² Dachfläche nicht überschreiten. Die Maßstäbe der Dachwasserentlastung sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Pflicht einer Regenwasserentlastungssysteme entfällt bei begrüntem Flachdachem.

Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengrsteinen, Regenwasser-Schottersteinen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Aus betrieblichen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, hier: Notfallausfahrt für Rettungsfahrzeuge.

14. **Geländeneigung**

14.1 **Dachbegrünung**

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

Eine Ausführung der Dächer als intensiv begrünzte Retentionsdächer wird empfohlen.

14.2 **Dachbegrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendecken oder unterirdische Gebäudeetage, soweit sie nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationsschicht für Grünflächen zu begrünen. Diese Vegetationsschicht muss mindestens 80cm stark sein, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Den jeweiligen Nutzungen zugehörige Terrassen, in herkömmlicher Größe, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

14.3 **Straßenverkehrsgrün**

Nachdem 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 Wiesengrasen mit einem Mindestanteil von 30% Wildblütlern, aus Saatgut heimischer Wassergäser (autochthoner Saatgut) zu begrünen.

14.4 **Pflanzbot und Pflanzbindung**

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

Die Standorte und Flächen, für die ein Pflanzbot 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 Pflanzgebiet unzulässig.

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

Je 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein Laubbäum - gemäß Pflanzliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Wenn Strauchpflanzungen vorgesehen sind, sind mindestens 7 von 10 Sträuchern (70%) aus der Pflanzliste zu pflanzen.

14.5 **Pflanzliste**

Auf den Standorten und Flächen, für die ein Pflanzbot festgelegt sind, sowie auf Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, sind Grünflächen sind vorzugsweise folgende Pflanzarten zu verwenden :

Bäume : Feld-/Spitz-/Bergahorn, Hainbuche, Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus, Carpinus betulus, Tilia platyphyllos, cordata, Robinie, Fraxinus excelsior, Quercus petraea Q. robur, Prunus avium P. padus

Sträucher : Roter Hirtentagel, Haselnuss, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna / laevigata, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, R. rugiflora, Samolus nigra, Viburnum opulus

Pflanzen für extensive Dachbegrünung : Kriechender Günsel, Schnittlauch, Allium schoenoprasum, Bromus tectorum, Hieracium, Onoclea sensibilis, Katthäusernelke, Dianthus carthusianorum, Dianthus plumarius, Festuca scoparia, Schafschwingel, Festuca ovina, Helianthemum nummularium, Koeleria glauca, Origanum vulgare, Potentilla argentea, Potentilla verna, Pulmonaria angustifolia, Sanquisorba minor, Scilla sibirica, Thymus serpyllum, Thymus vulgaris

14.6 **Abrieb von Bauwerken - Fällung und Rodung**

Bei Abrieb- und/oder Baumaßnahmen, sowie Fällungen und Rodungen über privatrechtliche Pflegemaßnahmen hinaus, ist rechtzeitig vor Beginn der Abwehrmaßnahmen, in Rücksprache mit der UNB, 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 Vorabgespräche mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische 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 Geltungsbereiches neu gepflanzt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.

14.7 **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 oder besonders geschützte Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erhandelt 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).

§ 3

**Hinweise**

1. **Bodenkunde, Denkmalschutz und Archäologie**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DtschG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 DtschG), sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkorzung der Frist einverstanden ist.

2. **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.

3. **Kellerentwässerung**

Im Zuge der Gebäudeplanung sind die Möglichkeit einer Entwässerung des Kellergeschosses und die ausreichende Gefällesituation zum öffentlichen Abwasserkanal zu prüfen. Sofern die Kellerentwässerung der Wohngebäude nicht mehr im Freispiegelbereich entwässert werden können, sind entsprechende Abwasserbehandlungsanlagen vorzusehen.

4. **Bodenschutz**

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigen biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 20a BauGB).

5. **Sonstige Hinweise**

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

6. **Abstellplätze für Fahrräder**

Auf den Baugrundstücken sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

7. **Bei der Baustoffauswahl ist auf Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit zu achten.**

8. **Die Anwendung von Solarthermie (Photovoltaik und/oder Solarthermie) ist zulässig. Die Installation auf Gebäuden u.ä. wird ausdrücklich empfohlen.**

9. **Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, es sollen Fensterbeschläge den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallern vermeiden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten sind weitere Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: <https://vogelglas.vogelwarte.ch>**

10. **Fallenfelle, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstreilige Gullydeckel und engmaschige Schachteldeckungen reduziert werden.**

**BEBAUUNGSPLAN "Hahnenäcker" 5. Änderung in der Fassung vom 08.01.2025 ENTWURF**

**ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB**

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2023 bekannt gemacht.
- 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 BauGB nicht statt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2025 bis 15.01.2025 beteiligt.
- Die festgesetzte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Amtsblatt am 17.01.2025. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2025 bis 24.01.2025 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Möckmühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.01.2025 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.01.2025 als Satzung beschlossen.

Stadtmöckmühl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Ulrich Stammner

Stadtmöckmühl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Ulrich Stammner