

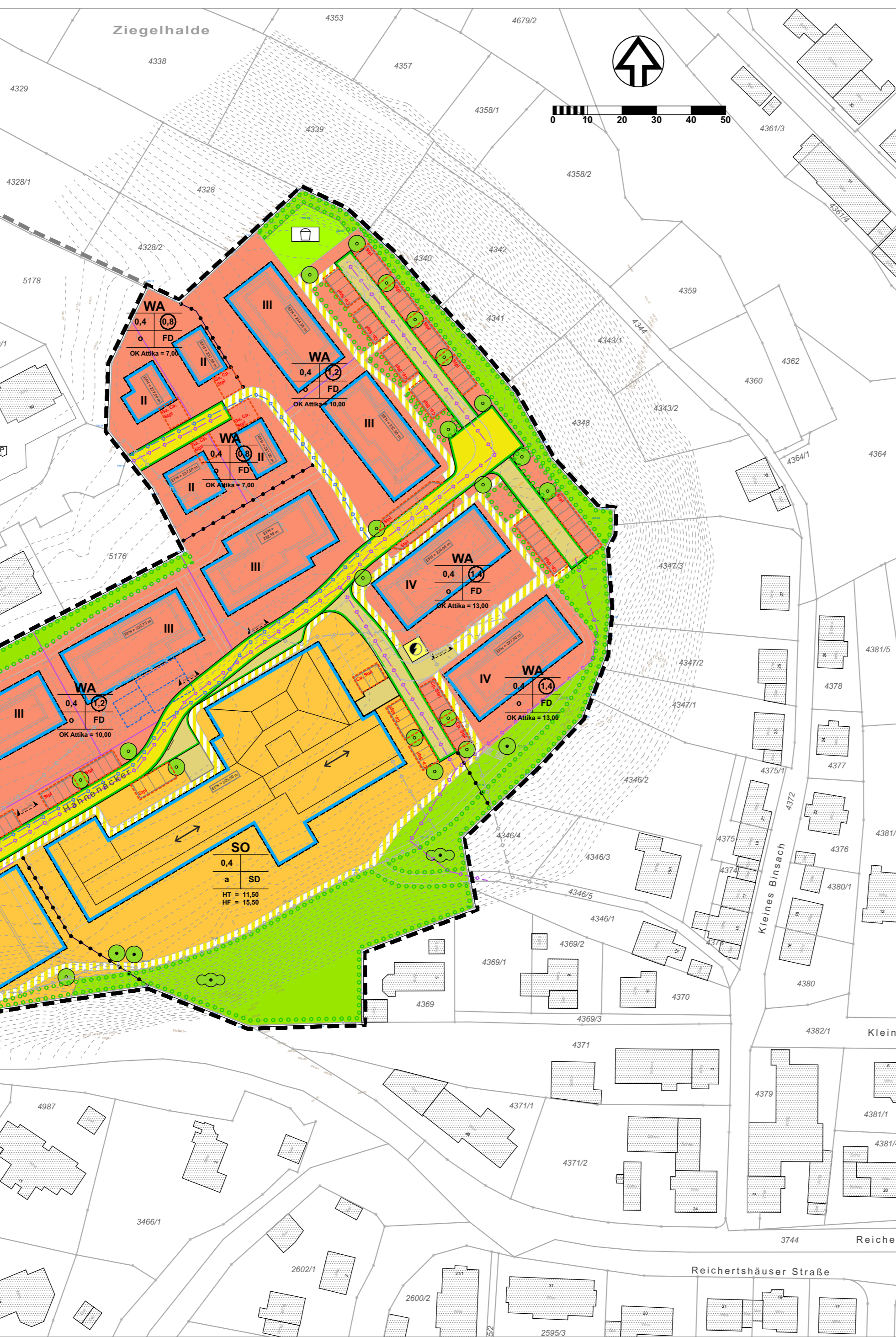
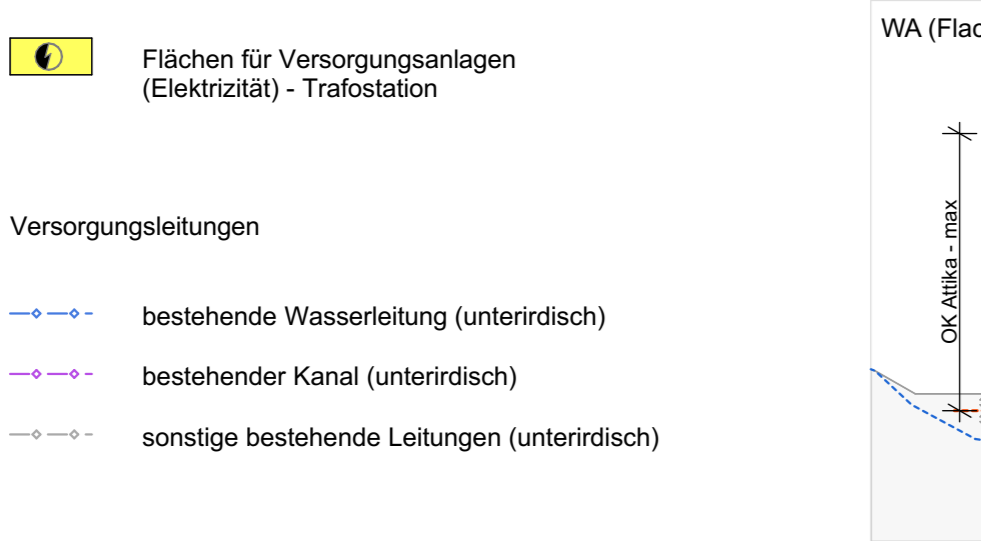
ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Gebiet der 5. Änderung
- Sondergebiet - Krankenhaus / Gesundheits- / Pflege- und Senioreneinrichtungen (§ 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- Anzahl der Geschosse - Höchstmaß (Vollgeschoss gemäß LBO §2 Abs. 6)
- verbindliche Firstrichtung bei Satteldächern
- EPH = Ergeschossfußbodenhöhe (siehe textl. Festsetzungen §2 Nummer 2.5)
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich - öffentliche Wege
- Straßenverkehrsfläche Privat
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Zufahrtsbereich Tiefgaragen
- Flächen für Nebenanlagen
- Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- Flächen für Nebenanlagen und Carports
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Vegetationsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonst. Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzungen § 2 Nummer 14)
- Spielplatz
- Baum (Neupflanzung)
- Sträucher (Neupflanzung)
- sonstige Bepflanzungen (Neupflanzung)
- Baum (zu Erhalten)
- Sträucher (zu Erhalten)
- sonstige Bepflanzungen (zu Erhalten)

Systemskizzen Höhe der baulichen Anlage



ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR HINWEISE

- Vorhandene Baubauung mit Hausnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- künftige Flurstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bestandsgebäude DRK Rettungsstation
- Höhengrenzlinie (0,50m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches restliches Planungsbereich B-Plan Hahnenäcker
- Art der baulichen Nutzung (s. Textteil § 2 Nummer 1.1 und 1.2)
- Grundflächenzahl (GRZ) - Höchstmaß (s. Textteil § 2 Nummer 2.1)
- Geschossflächenzahl (GFZ) - Höchstmaß (s. Textteil § 2 Nummer 2.2)
- Bauweise (o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise)
- Dachform (FD = Flachdach, SD = Satteldach, DN = Dachneigung - Höchstmaß)
- Höhe der baulichen Anlagen - Oberer Höhenbezugspunkt bezogen auf jeweiligen EFH der baulichen Anlage
- OK Attika = Oberkante Attika der Gebäude in Metern über EFH - Höchstmaß
- HT = Traufhöhe in Metern über EFH - Höchstmaß
- HF = Firsthöhe in Metern über EFH - Höchstmaß
- bestehende Wasserleitung (unterirdisch)
- bestehender Kanal (unterirdisch)
- sonstige bestehende Leitungen (unterirdisch)



BEBAUUNGSPLAN - 5. Änderung "Hahnenäcker"

Die Stadt Möckmühl erläßt gemäß Stadtratsbeschluss vom 11.11.2024 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 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, durch die 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 Speiseschaffen 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. Arztpraxen, Notambulanzen, Pflegeheim, 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 Planteiltrag wird eine GRZ von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die im Planteil festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

Im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

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 Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser zugelassen werden.

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

Gemäß Planteiltrag 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 Planteiltrag 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.

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

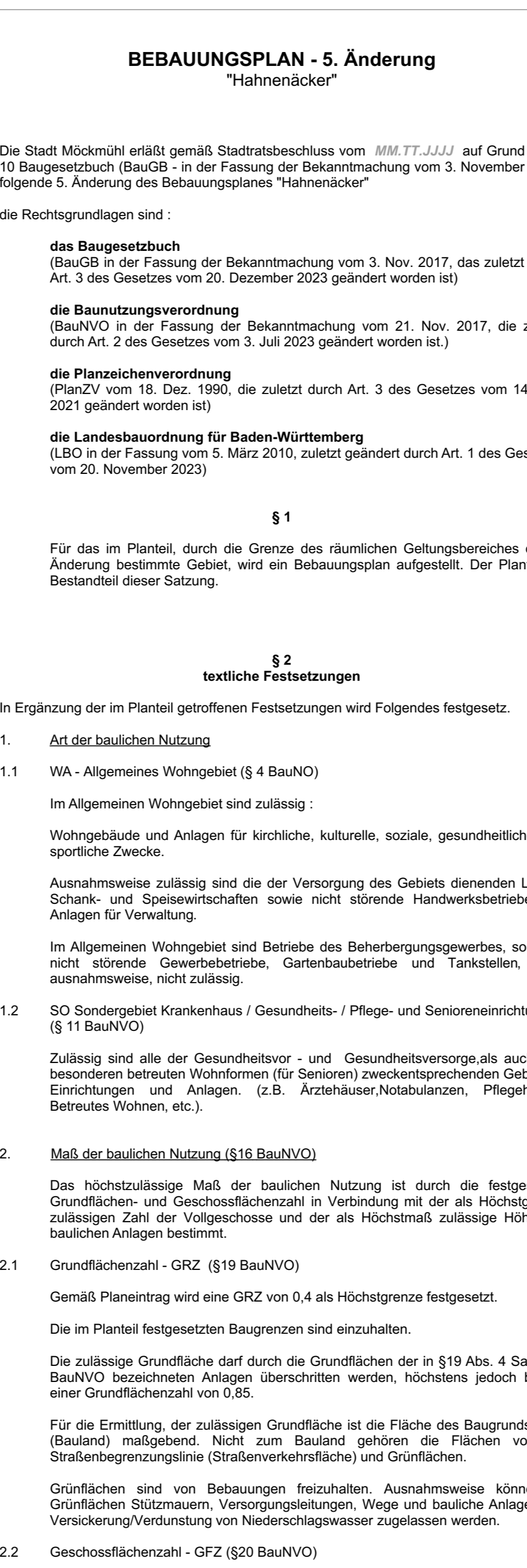
Es gilt jeweils das Maß von der im Planteiltrag beschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Abweichungen von der festgesetzten EFH (<0,50m bis 0,50m) sind bei der Ermittlung des oberen Höhenbezugspunktes nicht zu berücksichtigen.

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 Geländequerschnitt.



3. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Gemäß Planteiltrag 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.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen, unter Berücksichtigung der Nr. 2, 1, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht für Grünflächen zu überdecken. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80cm stark sein, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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 Wertstoffverwertung, 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 Kennzeichnungsverfahrens (§ 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_03_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.

Schutzwürdige 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 fensterunabhängiger Lüftungsanlagen auszustatten.

8. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

8.1 **Staffelgeschoss**

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen das oberste 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 Farbönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zulässig. Spiegelfläche, glänzende und lichtreflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

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

8.4 **Gestaltung der Fassaden**

Glatte, glänzende, extrem dunkle und fluoreszierende Farben und Materialien sowie unteilkante 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 § Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen, zur Versorgung des Baugebietes, die unterirdische Verlegungswegsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

Wenn nötig sind Leitungsrechte von Versorgungsleitungen, zugunsten des Versorgers einzutragen.

9. **Beleuchtung (öffentlich und privat)**

Nur zum 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.

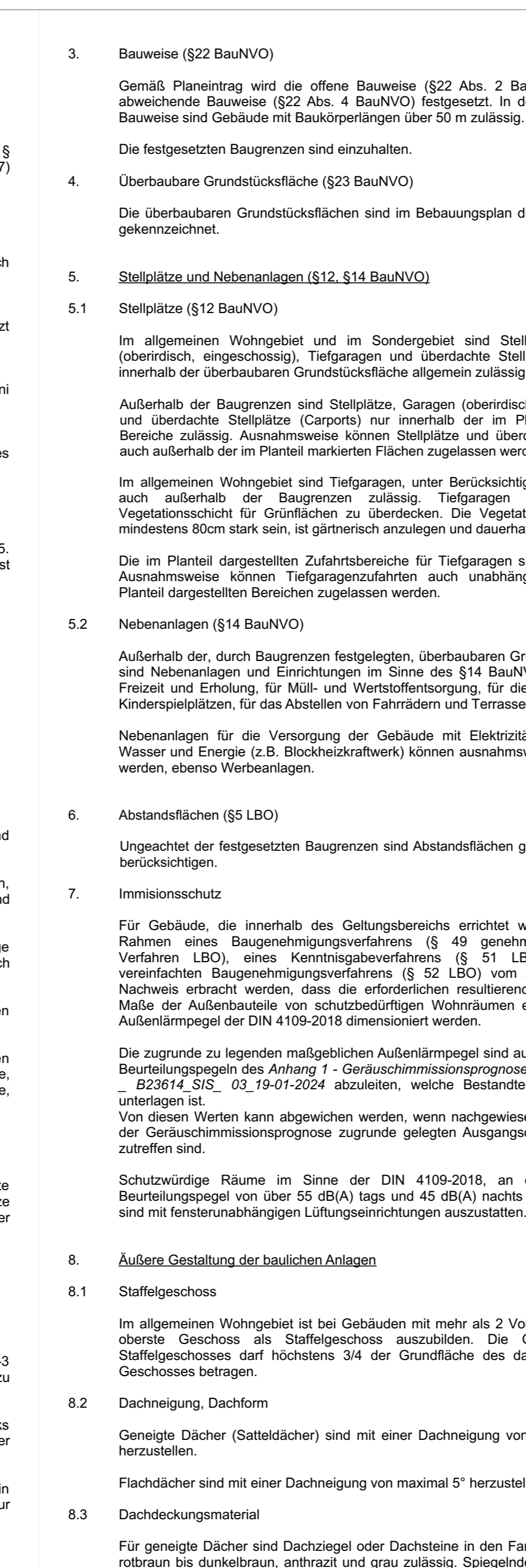
10. **Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen sind nur standortheftliche Hecken oder offene Zäune zulässig. Hinsichtlich 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 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 Einfriedigungen gegenüber der Grundstücksgrenze um 0,5 m zurückzunehmen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Nur durchlässige und von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune einen Mindestabstand (Abstand zwischen Unterkannte Einfriedung und Erdoberde) von 0,15 m aufweisen.

Sockelmauern 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 Straßenbegrenzungen sind einzuhalten.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den öffentlichen Verkehrsflächen - unterirdische - unterirdische Stützmauern, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgräbungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den einschlägigen Vorgaben und Richtlinien mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

Im Bereich von Kurven und Einmündungen sind jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung o.ä.) über 0,8 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

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

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 zwischen max. 0,80m hohen Mauerteilen gestützete 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 Holzbockdecken (weggeeignete Holzbockdecken) ausgeführt werden.

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

Gegenüber Nachbargrundstücken 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 Planungsbereiches 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 Regenwasserentsorgungssysteme herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss zweigebäudetrennt 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 Dachwasserentsorgung sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Pflicht einer Regenwasserentsorgung entfällt bei begrünter Flachdachdecks.

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

14. **Geländeeinrichtung**

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 zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufzustellenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und erwärmt werden.

14.2 **Dachbegrünung von Tiefgaragen**

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

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

14.3 **Straßenverkehrsgrün**

Nachdem Straßenverkehrsgrün sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodentatsachen - Bewertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten.

5. **Sonstige Hinweise**

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

6. **Abstellplätze für Fahrräder**

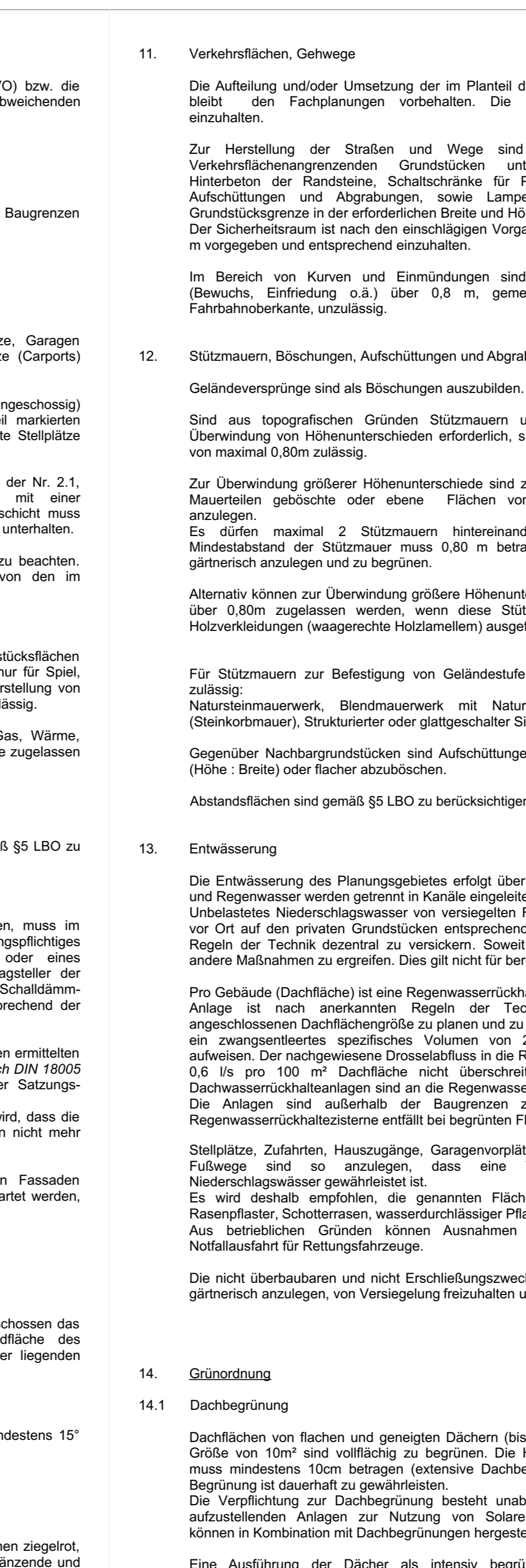
Auf den Baugrundstücken sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

7. **Bei der Baustoffwahl 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 Konfliktsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterchen des Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenerkennung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten sind Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: <https://vogelglas.vogelwarte.ch> (InfoFalt/Broschüre/Vogelwehndliches Bauen mit Glas und Licht)**

10. **Fallenefekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch entgreifbare Gullydeckel und emnaschige Schachtdeckungen reduziert werden.**



14.4 **Pflanzbot und Pflanzbindung**

Die nicht überbaubaren 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 pflanzen 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 von: Höhe 120-170 cm

Je 500 m² Baugrundstück (Bauland) ist mindestens ein Laubbau - gemäß Pflanzliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Wenn Strauchverpflanzungen 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 ist, sowie auf Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, und Grundstücken sind vorzugsweise die folgenden Pflanzarten zu verwenden:

Bäume:

- Feld-/Spitz-/Bergahorn
- Haibuche
- Sommer-/Winterlinde
- Rothbuche
- Esche
- Trauben-/Steileiche
- Vogel-/Traubenkirsche

Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus

Carpinus betulus

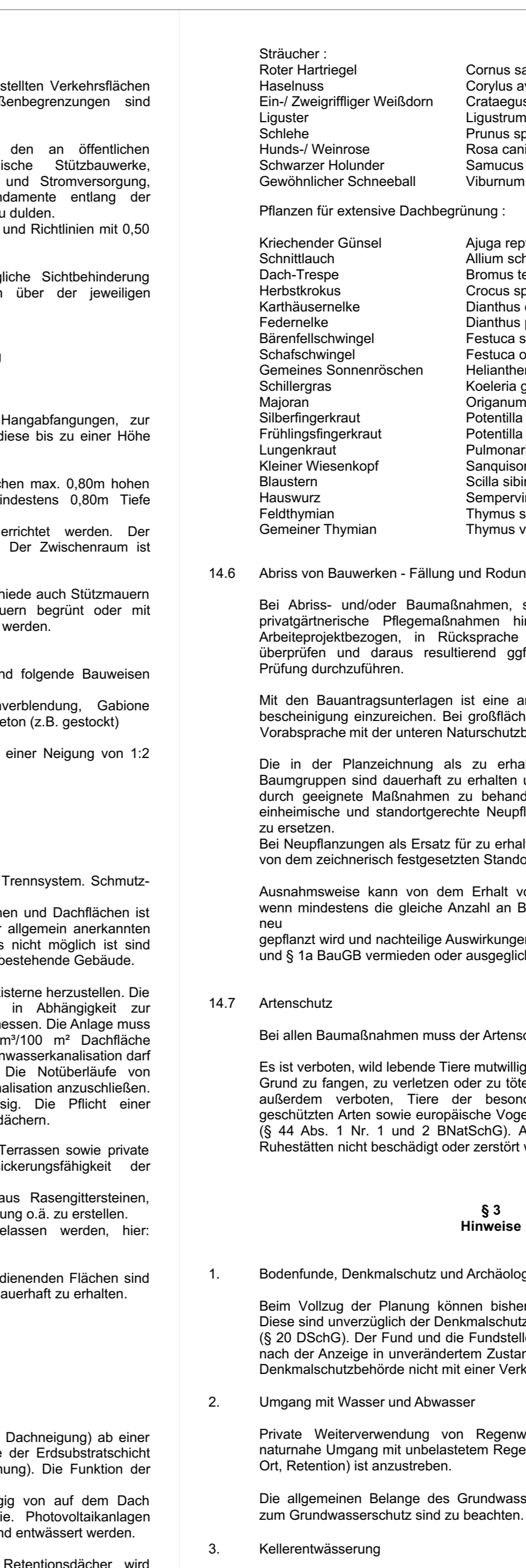
Tilia platyphyllos, cordata

Betula sylvatica

Fraxinus excelsior

Quercus petraea Q. robur

Prunus avium P. padus



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

Bei Abriss- und/oder Baumaßnahmen, sowie Fällungen und Rodungen über privatrechtliche Pflegemaßnahmen hinaus, ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeitprojekte, in Rücksprache mit der UNB, der Artenschutzrechtliche Überprüfung 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.

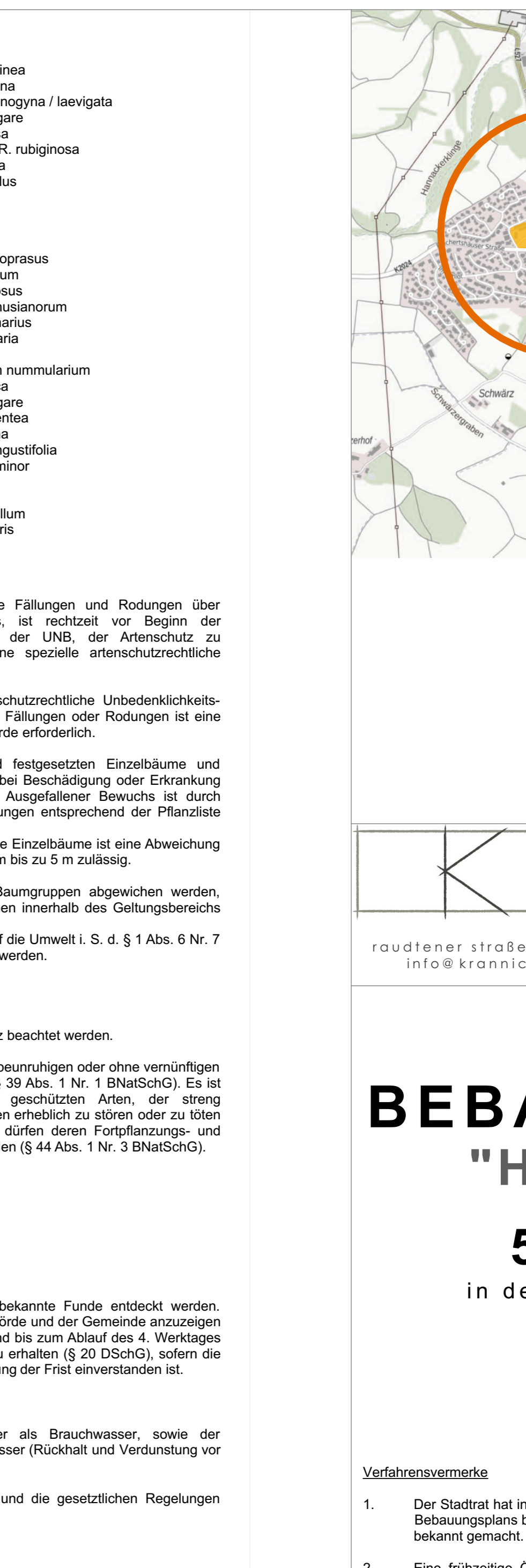
Bei Neuanpflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig.

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 unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DStSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 DStSchG), sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkürzung 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 Gefälleleitung zum öffentlichen Abwasserkanal zu prüfen. Sofern die Kellerentwässerung der Wohngebäude nicht mehr im Freizeugsplandbereich 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 § 202 BauGB).

5. **Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.02.2025 die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung erfolgte am 06.03.2025.**

6. **Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.03.2025 bis 24.04.2025 - jeweils einschließlich - statt.**

7. **Die erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.03.2025 bis 24.03.2025 - jeweils einschließlich - statt.**

8. **Die Stadt Möckmühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.04.2025 als Satzung beschlossen.**

8. **Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.**

9. **Die Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurde durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2024 bis 20.04.2024 bekannt gemacht.**

10. **Die Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurde durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2024 bis 20.04.2024 bekannt gemacht.**



ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN "Hahnenäcker" 5. Änderung in der Fassung vom 08.04.2025

Stad Möckmühl den,

Siegel

Bürgermeister
Simon Michler

Stad Möckmühl den,

Siegel

Bürgermeister
Simon Michler