

GEMEINDE: HÜTTISHEIM  
GEMARKUNG: HÜTTISHEIM  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

# **„GASSENÄCKER 2. ÄNDERUNG“**

Entwurf 10.10.2012/Stand:10.10.2012

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO

2.1.1.2 Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

2.1.1.3 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO

2.1.2.1 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Ausnahmen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte Gebäude wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.1.2 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

### **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

2.5.1 Die EFH-R darf maximal 0,75 m über dem höchsten fertigen Straßenniveau bezogen auf den Hauptbaukörper zu liegen kommen. Ausnahmen hiervon können im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

## **2.6 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**

2.6.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der rückwärtigen Grundstücke belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

## **2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **2.8 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**

2.8.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.8.2 Auf den, zu Gunsten der K 7369 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen, sind Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

## **2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.9.1 Straßenraumbepflanzung (pfg)

Auf die im Plan festgesetzten Flächen sind großkronige Bäume der Artenliste 1 gemäß Planeintrag anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

2.9.2 Pflanzlisten

2.9.2.1 Pflanzliste – Einzelbäume

### Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbaum, regionaltypisch, als Hochstamm	

## **3 Hinweise**

### **3.1 Archäologische Funde**

- 3.1.1 Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

### **3.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

- 3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe bzw. die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können.

## **4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

4.1.1 Für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen dürfen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Fensterflächen sind generell zulässig.

4.1.2 Dachneigung  
siehe Einschriebe im Plan

### **4.2 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

4.2.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind diese mindestens 0,50 m von der Grenze abzurücken.

4.2.2 Mauern zur Einfriedung sind nur bis zur maximalen Höhe von 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks.

4.2.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 33 Grad Neigung entstehen.

4.2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

### **4.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

4.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

### **4.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

4.4.1 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht sind nicht zulässig.

### **4.5 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

4.5.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

## **5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker 2. Änderung“ Ziffer 4.1 bis 4.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 6            **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker 2. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.07.2012 im Mitteilungsblatt 20/Nr.27 der Gemeinde Hüttisheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB in Form einer Planauslegung im Zeitraum vom 16.07.2012 bis 30.07.2012 stattgefunden.

.....  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 06.07.2012 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.06.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker 2. Änderung“ und seine Begründung vom 03.09.2012 bis 04.10.2012 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.08.2012 im Mitteilungsblatt 20/Nr.34 der Gemeinde Hüttisheim mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 24.08.2012 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 03.09.2012 bis 04.10.2012 öffentlich ausgelegt.

.....  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.10.2012 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 31.10.2012 mitgeteilt worden.

.....  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.10.2012 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

.....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.2012 im Mitteilungsblatt 20 / Nr. 41 der Gemeinde Hüttisheim ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker 2.Änderung“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

.....  
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am \_\_\_\_\_ durchgeführt.

.....  
Bürgermeister

## **7 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 10.10.2012 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Gemeinde Hüttisheim

**Stefan Gerthofer, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44  
89081 Ulm

Datum: 27.06./ 15.08. / 10.10.2012