

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung

- Mi** Mischgebiet
- 0,40** Grundflächenzahl
- FH max** maximale Firsthöhe
- TRH max** maximale Traufhöhe
- EFH 508,75** Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (ü NN)
- II** Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- o** offene Bauweise
- o** Gebäudeabbruch
- o** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- o** Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Öffentliche Parkfläche, unversiegelt
- o** Sichtdreieck 3/25 m innerhalb / außerhalb des Bebauungsplangebiets
- o** Öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg
- o** Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün

- o** Private Grünfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten
- o** Gliederungsgrün
- o** Erhalt: Baum (O=Obstbaum, E=Esche)
- o** Pflanzgebot Baum (Standort Vorschlag) Artenwahl siehe Pkt 1.9 der Festsetzungen
- o** Pflanzgebot flächenhaftes Gehölz Artenwahl siehe Pkt 1.9 der Festsetzungen
- o** Flächen für Garagen außerhalb von festgesetzten Baufeldern
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Örtliche Bauvorschriften

- SD** Satteldach

3. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Baukörper mit Firstrichtung
- o** geplante Straßenhöhe

4. Nachrichtliche Darstellung

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 708** Flurstücknummer
- o** Bestandsgebäude
- o** Gebäude bereits abgebrochen

Bebauungsplan mit Grünordnung und örtliche Bauvorschriften Hüttisheim „Ortsmitte I“

Dem Bebauungsplan mit Grünordnung und örtlichen Bauvorschriften liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993

Landesbauordnung (LBO) i.d.F.v. 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004

Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F.v. 18. Dezember 1990

1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung „Ortsmitte I“

1.1 Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB

Mischgebiet §8 BauNVO i.V.m. §1(6) Nr. 1, §1(5)

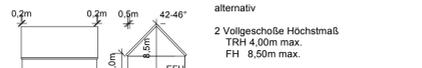
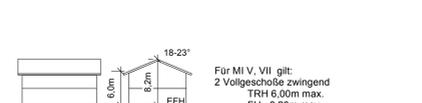
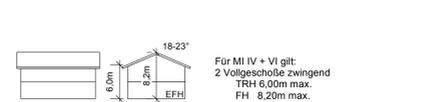
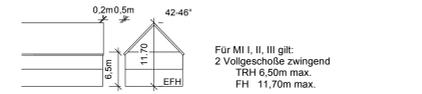
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind nicht zugelassen:

- Vergnügungsstätten i.S.v. §6(2)Nr.8 i.V.m. §(3) BauNVO
- Tankstellen §6(2)Nr.7 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO

Mischgebiet Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für:

- Mi I, II, III, 0,50
- Mi IV, V, VI, VII, 0,40



Für alle Baugebiete gilt: das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe (TRH), wird gemessen von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.

1.3 Bauweise §9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22(1), (2), (4) BauNVO

offen

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche §9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23(1), (2), (3), (5) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

1.5 Garagen §9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §37 LBO

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen.

1.6 Nebenanlagen §14(1) i.V.m. §23(5) BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude i.S.d. §2(2) LBO handelt sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig zwischen Baugrenze und öffentlichen Straßenflächen und in der als private Grünfläche dargestellten Grundstücksfläche.

1.7 Höhenlage von Gebäuden §9(3) BauGB i.V.m. §9(1) Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen über- oder unterschritten werden bis zu einer maximalen Abweichung von +/- 25cm.

1.8 Pflanzgebote §9(1) Nr. 25a BauGB

Bäume - Artenvorschlag

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
	Lokale Streuobstart

Pflanzgebote Fortsetzung §9(1) Nr. 25a BauGB

Strücker - Artenvorschlag	Strücker auf öffentlichen Flächen
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweigriff Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriff Weißdorn
Evonymus europaeae	Pflaflendulce
Ligustrum vulgare	Liguster
Loncera xylosteum	Heckenmische
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Witrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.9 Pflanzbindung §9(1) Nr. 25b BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Nicht zulässig sind Maßnahmen, die zur Zerstörung der zu erhaltenden Bäume führen, insbesondere bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich (bis 2,5m Abstand zum Stamm). Die üblichen fachgerechten Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durch den Grundeigentümer auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte I“

2.1 Baukörper §74(1) Nr. 1 LBO

Hauptbaukörper: die Seitenlänge der Traufwand muss mindestens 1,3 x mehr betragen als die Seitenlänge der Giebelwand. Doppelhäuser sind profilig gleich auszuführen.

2.2 Dächer §9(1) Nr. 1 LBO

im Lageplan sind Vorschläge zu Gebäudestellung und Firstrichtung dargestellt.

2.2.1 Gebäudestellung, Firstrichtung

Für Hauptbaukörper gilt: zulässig sind nur Satteldächer mit mittig liegendem First und beidseitig gleicher Dachneigung.

- in den Bereichen Mi I, II, III steil geneigt mit 42°-46°;
- in den Bereich Mi IV + VI, geneigt mit 18°-23°;
- in den Bereichen Mi V + Mi VII mit 18°-23° oder 42°-46°.

Für alle steil geneigten Dächer (42°-46°) gilt: Dachüberstand an der Traufe: max. 0,50 m, Dachüberstand am Giebel: max. 0,20 m.

Doppelhäuser sowie aneinandergebaute Garagen sind in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Garagen mit Flachdach sind zulässig; diese sind zu begrünen, wenn sie im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper nicht als Terrasse benutzt werden.

2.2.2 Dachform, Dachneigung Dachüberstand

Für Mi I, II, III gilt: 2 Vollgeschosse zwingend TRH 6,00m max. FH 8,20m max.

Für Mi IV + VI gilt: 2 Vollgeschosse zwingend TRH 6,00m max. FH 8,20m max.

Für Mi V, VII gilt: 2 Vollgeschosse zwingend TRH 6,00m max. FH 8,20m max.

alternativ 2 Vollgeschosse Höchstmaß TRH 4,00m max. FH 8,50m max.

2.2.3 Dacheindeckung

Zulässig sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, braunen und grauen Farbvarianten.

Nicht zulässig sind insbesondere andersfarbige, glänzende und reflektierende Oberflächen.

Ausnahmen sind:

- flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergie Nutzung
- Bauelemente der Solartechnik, wenn diese nicht mit hellem, glänzendem Material eingefasst sind.
- Die Elemente dürfen nicht aufgeständert sein; ihre Anordnung muss zusammenhängend und klar gruppiert und ohne Versatz sein.

2.2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Zulässig sind Dachaufbauten als Zwerchhaus und Schleppegauben (Einzelgauben und Gaubenband) nur bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° - 46°.

Die Dacheite ist nur eine Gaubenart zugelassen.

Der First der Dachaufbauten muss mind. 1,50 m tiefer liegen als der Hauptfirst; der Abstand von den gegenüberliegenden Hauswänden muss mind. 2,00 m betragen.

Doppelhäuser sind als ein Baukörper zu betrachten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Außenanlagen und Freiflächen §74(1) Nr. 3 i.V.m. §74(3) LBO

Lagerflächen im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung oder gewerbliche Stellplätze sind nur bis maximal 1/4 der Grundstücksfläche zulässig.

2.3.1 Lagerflächen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.

2.3.2 Auffüllungen und Abgrabungen

Ausnahmen:

- Geländeanpassungen für Freizeite im Erdgeschoß (max. +/- 50 cm).

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedung sind zulässig:

- Zäune mit senkrechten Holzlaten oder Stahlstäben zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen und entlang der öffentlichen Fußwege
- transparente Stahlgitterzäune und Maschendrahtzäune an gemeinsamen Grenzen zweier Baugrundstücke

Die Höhe der Einfriedungen ist mit 1,00 m festgesetzt. Ihr Abstand vom Boden muss mindestens 10 cm betragen. Zaunsockel und freistehende Mauern sind nicht zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Stützmauern von Grundstücken angrenzend an das Flurstück Nr. 46 (Eierstock) dürfen max. 1,0 m betragen. Mauern entlang öffentlicher Flächen sind zu begrünen.

Einfriedungshecken aus geschnittenen Laubgehölzen sind mit max. 1 m Höhe zulässig. Nicht zugelassen sind Einfriedungshecken aus Nadelgehölzen.

2.3.4 Befestigte Flächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächen herzustellen wie Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit weiten Rasen- oder Splittflächen und einer Fugenbreite von mindestens 2 cm.

2.3.5 Anlagen zu Sammlung, Verwendung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Gießwassernutzung in Zisternen aufzufangen. Überschüssiges Wasser ist gedrosselt in das örtliche Mischsystem zu leiten.

2.3.6 Stellplätze

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen

2.4 Niederspannungsfreiheit §74 (1) Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen für Kommunikationstechnik, sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind im Erdreich verklebt zu führen

Hinweise

1. Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Ziffern 1.9, 1.10 (Pflanzgebot, Pflanzbindungen) sowie den örtlichen Bauvorschriften zu Ziffer 2.3 (Außenanlagen und Freiflächen) ist den Bauvorschriften ein detaillierter Freiflächenstellungs- und Pflanzplan i.S.v. §52(1) LBO beizulegen.
2. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Auf DIN 19820, die ZTV-Baum und §33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
3. Der Abstand von tief wurzelnden Bäumen zu unterirdischen Leitungen muss mindestens 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.
4. Der anstehende Boden im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude ist noch zu untersuchen; Verwertungs- und Verfüllungsmöglichkeiten müssen überprüft werden. Sollten bei der Ausführung von Erdarbeiten unbekannte Bodenkontaminationen auftreten, ist das Landratsamt zu informieren.
5. Bei Ausubarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Gemeinde oder Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verklebung der First einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.
6. Beim Einbau von Zisternen muss §17 der Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
7. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
8. Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm- und Geruchs-emissionen sind zu tolerieren, soweit sie einem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsablauf entsprechen.
9. Die Garagen mit ihren Zufahrten sind im Abstand von 7m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße anzuordnen.



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Gemarkung	Hüttisheim	Lageplan	Maßstab	1: 500
Flur	Hüttisheim			
	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB			20.09.2006
	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB			23.05.2007
	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes			12.12.2012

Für den Entwurf Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO

SBS Planungsgemeinschaft Fabrikstraße 10 89075 Ulm Rufnummer: 16 80637 München

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB	16.01.2013
Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	25.01.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	25.01.2013
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von	25.01.2013 bis 25.02.2013
Beschluß über Änderungen oder Ergänzungen nach § 3 (3) BauGB	27.02.2013
Beschluß über Bedenken und Anregungen nach § 4a (3) BauGB	27.02.2013
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	27.02.2013
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	08.03.2013

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren Hüttisheim, den _____

Bürgermeister Gerthofer

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Beurkundung Hüttisheim, den _____

Bürgermeister Gerthofer