



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung

- Mischgebiet**
0,40 bzw. 0,50 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
II+D Zahl der Vollgeschosse zwingend + Dachgeschoss (als Vollgeschoss möglich)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie**
Baugrenze
offene Bauweise
Gebäudeabbruch
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsbenutzter Bereich
Öffentliche Parkfläche, unversiegelt
- Sichtdreieck 3/25 m** innerhalb / außerhalb des Bebauungsplangebiets
- Öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg**
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün
- Private Grünfläche, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Grün**
Erhalt: Baum (O=Obstbaum, E=Esche)
Pflanzgebot Baum (Standort Vorschlag) Artenwahl siehe Pkt 1.9 der Festsetzungen
Pflanzgebot fächerförmiges Gehölz Artenwahl siehe Pkt 1.9 der Festsetzungen
- SP** Flächen für Nebenanlagen Spielflächen
Flächen für Garagen und Stellplätze außerhalb von festgesetzten Baufeldern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Örtliche Bauvorschriften

- SD** Satteldach

3. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
vorgeschlagene Baukörper mit Firstrichtung
geplante Straßenhöhe

4. Nachrichtliche Darstellung

- Bestehende Grundstücksgrenze**
Flurstücknummer
Bestandsgebäude
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)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Landesbauordnung (LBO)
Zeicheneverordnung (PlanZVO)

i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
i.d.F.v. 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. März 2010
i.d.F.v. 18. Dezember 1990

1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung „Ortsmitte I“

1.1 Art der baulichen Nutzung

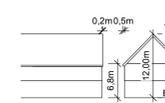
Mischgebiet §9(1) Nr. 1 BauGB
Mischgebiet §6 BauNVO i.V.m. §1(6) Nr. 1, §1(5)

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind nicht zugelassen:
- sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. §6(2/4) BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke i.S.v. §6(2/5) BauNVO
- Vergnügungsstätten i.S.v. §6(2) Nr. 8 i.V.m. §6(3) BauNVO
- Tankstellen §6(2) Nr. 7 BauNVO

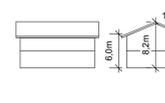
1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO

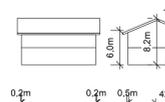
Mischgebiet
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für:
MI I, II, III, 0,50
MI IV, V, VI, VII, 0,40



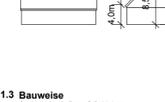
Für MI I, II, III gilt:
II+D
2 Vollgeschosse zwingend + Dachgeschoss (als Vollgeschoss möglich)
TRH 6,80m max
FH 12,00m max



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



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

1.3 Bauweise

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

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1.5 Garagen und Stellplätze

§9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §37 LBO

1.6 Nebenanlagen

§14(1) i.V.m. §23(5) BauNVO

1.7 Höhenlage von Gebäuden

§9(3) BauGB i.V.m. §9(1) Nr. 1 BauGB

1.8 Pflanzgebote

§9(1) Nr. 25a BauGB

Bäume - Artenvorschlag

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Saltahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
	Lokale Streubestand

Bäume auf öffentlichen Flächen
An den im Lageplan dargestellten Standorten sind groß-kronige bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume auf privaten Flächen
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obst- bzw. Nussbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Lageplan eingetragene Lage ist nicht bindend. Die mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

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

Sträucher - Artenvorschlag

Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriff Weißdorn
Crataegus monogyna	Enggriff Weißdorn
Evonymus europaeus	Plattenhäutchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Loncera xylosium	Heckenrösche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Sträucher auf öffentlichen Flächen

An den im Lageplan dargestellten Bereichen sind Sträucher mit überwiegender Staudenflächeneigenen, heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzenanzahl: mind. 1 Strauch / 1,5 qm

Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken

Der Anteil an Ziersträuchern ist auf max. 10% zu begrenzen.

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 Gebäuwand. Doppelhäuser sind profilig auszuführen.

2.2 Dächer

§74(1) Nr. 1 LBO

im Lageplan sind Vorschläge zu Gebäudestellung und Firstrichtung dargestellt.

2.2.1 Gebäudestellung, Firstrichtung

Der Lageplan sind Vorschläge zu Gebäudestellung und Firstrichtung dargestellt.

2.2.2 Dachform, Dachneigung Dachüberstand

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 Bereichen 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.

2.2.3 Dachendeckung

Zulässig sind Dachendeckungsmaterialien in roten, braunen und grauen Farbtönen.

Nicht zulässig sind insbesondere anderfarbige, glänzende und reflektierende Oberflächen.

Ausnahmen sind:

- flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergieerzeugung
- 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.

Zulässig sind Dachaufbauten als Zwerchhaus und Schlepplagen (Einselgäuben und Gaubendach) nur bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° - 46°. Je Dachseite ist nur eine Gaubenart zugelassen.

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

Doppelhäuser sind als ein Baukörper zu betrachten.

Dachschneitte sind nicht zulässig.

2.2.5 Balkone

Die Brüstungen an Balkonen sind geschlossen auszuführen und einheitlich zu gestalten. Eine Einhausung von Balkonen ist nicht zulässig.

2.2.6 Abstellflächen für Müll

Abstellflächen für Müll sind in ausreichendem Umfang vorzugsweise im Gebäude vorzuhalten. Soweit Müllbehälter außerhalb von Gebäuden gelagert werden, müssen diese eingehaust werden.

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.

2.3.2 Auffüllungen und Abgrabungen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.
Ausnahmen:
- Gelände Anpassungen 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 (Eiserstock) 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 Schotterrassen, wassergedämmte Decke, Pflaster mit weiten Rassen- oder Spaltfügen 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 Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abnutzung 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 Niederspannungsfreileitung

§74(1) Nr. 5 LBO

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

Hinweise

- 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 Freiflächenfeststellungs- und Pflanzplan i.S.v. §52(1) LBO beizulegen.
- 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.
- Der Abstand von tief wurzelnden Bäumen zu unterirdischen Leitungen muss mindestens 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.
- Der anstehende Boden im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude ist noch zu untersuchen; Verwertungsmöglichkeiten müssen überprüft werden. Sollten bei der Ausführung von Erdarbeiten unbekannte Bodenkontaminationen auftreten, ist das Landratsamt zu informieren.
- Bei Ausgrabungen 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 Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 ZsSchG wird verwiesen.
- Beim Einbau von Zisternen muss §17 der Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreie Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind zu tolerieren, soweit sie einem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsablauf entsprechen.
- Die Garagen mit ihren Zufahrten sind im Abstand von 7m vom Fahrband der Kreisstraße anzuordnen.



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Gemarkung	Hüttisheim	Lageplan
Flur	Hüttisheim	Maßstab 1 : 500
	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	20.09.2006
	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB	23.05.2007
	Satzungsbeschluss zur 1. Änderung nach § 10 (1) BauGB	27.02.2013
	Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes	17.12.2014

Für den Entwurf	Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO
SBS Planungsgemeinschaft Fabrikstraße 10 89075 Ulm Ruffinstraße 16 80637 München	
	Dipl.-Ing. Sidone Bilger-Wolpert

Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB	22.07.2015
Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	24.07.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	24.07.2015
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 31.07.2015 bis	31.08.2015
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 3 (3) BauGB	09.09.2015
Beschluss über Bedenken und Anregungen nach § 4a (3) BauGB	09.09.2015
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	09.09.2015
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	18.09.2015

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren Hüttisheim, den

Bürgermeister Gethöler

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

Bekanntmachung Hüttisheim, den

Bürgermeister Gethöler