



Gemeinde Hüttisheim

Ortsmitte I

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Gemarkung Hüttisheim Lageplan
Flur Hüttisheim Maßstab 1 : 500

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	<u>20.09.2006</u>
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB	<u>29.09.2006</u>
Feststellungsbeschluss Vorentwurf	<u>18.10.2006</u>
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	<u>01.12.2006</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	<u>07.12.2006</u>

Für den Entwurf

SBS Planungsgemeinschaft
Fabristraße 10 89075 Ulm
Ruffinstraße 16 80637 München

Datum

Planungsunterlage entspricht
§ 1 Abs. 2 PlanZVO

Frühjahr 2007

Dipl. Ing. Sidonie Bilger-Wölpert

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB	<u>14.03.2007</u>
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	<u>23.03.2007</u>
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von <u>02.04.2007</u> bis	<u>02.05.2007</u>
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB	<u>20.03.2007</u>
Beschluß über Änderungen oder Ergänzungen nach § 3 (3) BauGB	<u>23.05.2007</u>
Beschluß über Bedenken und Anregungen nach § 4a (3) BauGB	<u>23.05.2007</u>
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	<u>23.05.2007</u>

Ausfertigung
für Inhalt und Verfahren

Hüttisheim, den _____

Bürgermeister Gerthofer

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

Beurkundung

Hüttisheim, den _____

Bürgermeister Gerthofer

Bebauungsplan mit Grünordnung und örtliche Bauvorschriften Hüttisheim „Ortsmitte I“

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

Baugesetzbuch (BBauG)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006
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
§6 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. §6(3) BauNVO
- Tankstellen §6(2)Nr.7 BauNVO

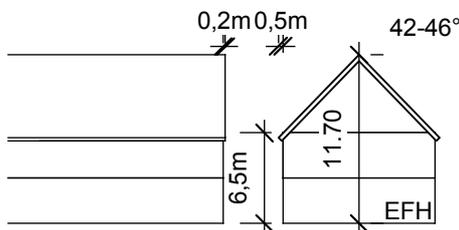
1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

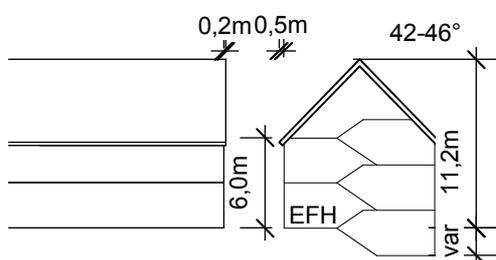
Mischgebiet

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für:

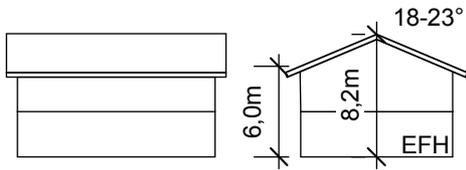
MI I, II, III, IV	0,50
MI V, VI, VII	0,40



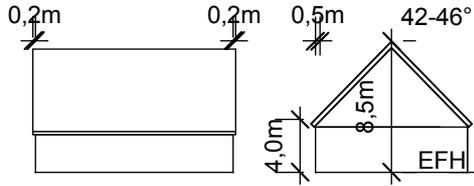
Für MI I, II, III gilt:
2 Vollgeschoße zwingend
TRH 6,50m max.
FH 11,70m max.



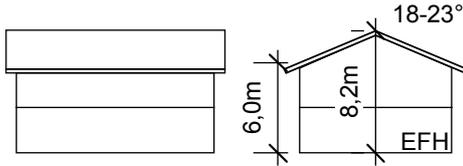
Für MI IV gilt:
2 Vollgeschoße zwingend
TRH 6,00m max.
FH 11,20m max.



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.



Für MI VI 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 Erdgeschoßfuß-
 bodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außen-
 wand mit der Dachhaut.

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 Grund-
 stücksflächen 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 Geh- und Fahrrechte

§9(1) Nr. 21 BauGB

GFR: Geh- und Fahrtrecht zugunsten einer möglichen
 Fußwegeverbindung

1.9 Pflanzgebote

§9(1) Nr. 25a BauGB

Bäume auf öffentlichen Flächen

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

Pflanzgebote

§9(1) Nr. 25a BauGB

Bäume - Artenvorschlag

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

Sträucher - Artenvorschlag

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Evonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume auf privaten Flächen

Je 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.

Sträucher auf öffentlichen Flächen

An den im Lageplan dargestellten Bereichen sind Sträucher mit überwiegend standortgerechten, 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.

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.

1.10 Pflanzbindung

§9(1) Nr. 25b BauGB

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 profilgleich auszuführen.

2.2 Dächer

§74(1) Nr.1 LBO

2.2.1 Firstrichtung, Gebäudestellung

gemäß Eintrag im Lageplan.

Abweichungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile, wenn ihr First mind. 1.50 m tiefer liegt als der First des Hauptbaukörpers. Der untergeordnete Gebäudeteil muss mind. 50 cm zurückgesetzt sein von der Giebelflucht des Hauptbaukörpers.

2.2.2 Dachform, Dachneigung Dachüberstand

Für Hauptbaukörper gilt:

In den Bereichen MI I - IV sind nur steil geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 42°-46° zulässig.

Im Bereich MI VI sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18°-23° zulässig.

In den Bereichen MI V + MI VII sind geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18°-23° oder 42°-46° zulässig.

**2.2.2 Dachform, Dachneigung
Dachüberstand
Fortsetzung**

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

Der First der Satteldächer liegt mittig.

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

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

2.2.3 Dacheindeckung

Zulässig sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, braunen und grauen Farbtönen.

Nicht zulässig sind insbesondere andersfarbige, glänzende und reflektierende Oberflächen.

Ausnahmen sind:

- flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung
- Bauelemente der Solartechnik, wenn diese nicht mit 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 Schleggauben (Einzelgauben und Gaubenband) 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.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

2.3.1 Lagerflächen

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:

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

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedung sind zulässig:

- Zäune mit senkrechten Holzlatten 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.

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern <i>Fortsetzung</i>	Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Mauern entlang öffentlicher Flächen sind zu begrünen. Einfriedungshecken aus geschnittenen Laubgehölzen sind mit max. 1 m Höhe zulässig.
2.3.4 Befestigte Flächen	Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächen herzustellen wie Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit weiten Rasen- oder Splittfugen 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 Abwirtschaftung 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 Niederspannungsfreileitung § 74 (1) Nr. 5 LBO	Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen für Kommunikationstechnik, sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind im Erdreich verkabelt 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 Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs- 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 18920, 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; Verwertungsmöglichkeiten müssen überprüft werden. Sollten bei der Ausführung von Erdarbeiten unbekannt Bodenkontaminationen auftreten, ist das Landratsamt zu informieren.
5.
Bei Aushubarbeiten 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 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 Geruchsemissionen 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.