



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
 Gebäudeabruch
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- 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 Grünfläche
 Erhalt: Baum (O=Obstbaum, E=Esche)
 Pflanzgebiet Baum (Standort Vorschlag) Artenwahl siehe Pkt 1.9 der Festsetzungen
 Pflanzgebiet 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
- Nutzungsschablone**
 Art der Nutzung FH
 maximale Firsthöhe
 GRZ/ TRH Grundflächenzahl/ maximale Traufhöhe
 Bauweise Zahl der Vollgeschosse
 Dachform/ Dachneigung örtliche Bauvorschriften

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 05. März 2010
 Zeicheneinverordnung (PlanZVO) i.d.F.v. 18. Dezember 1990

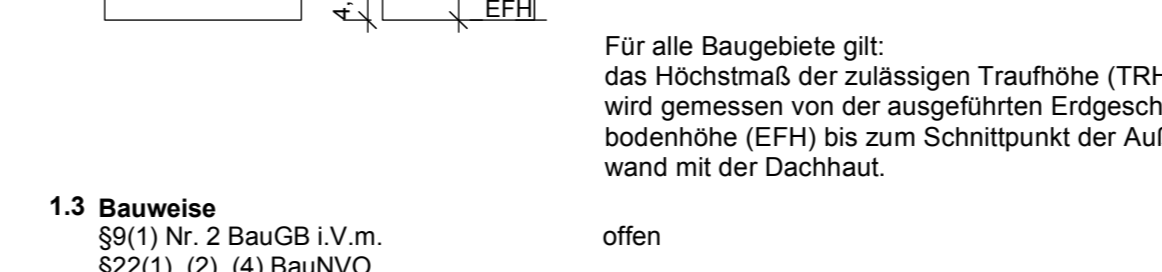
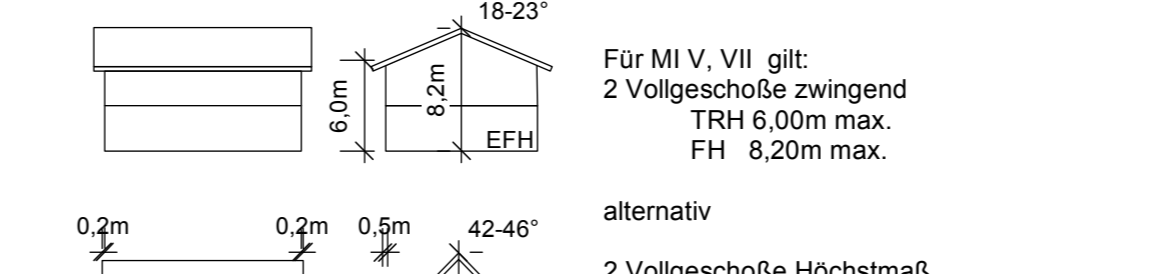
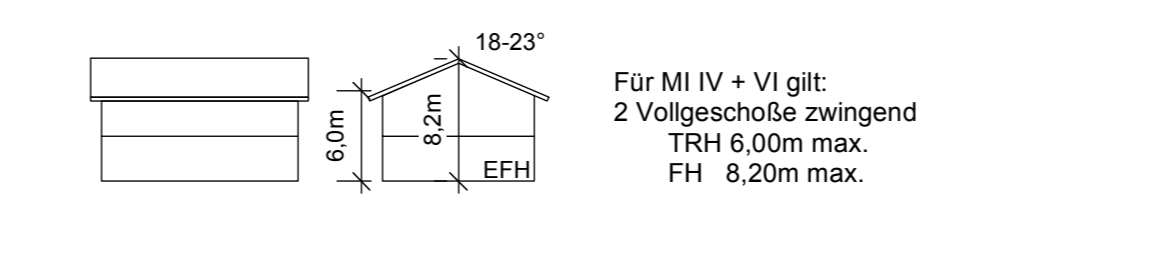
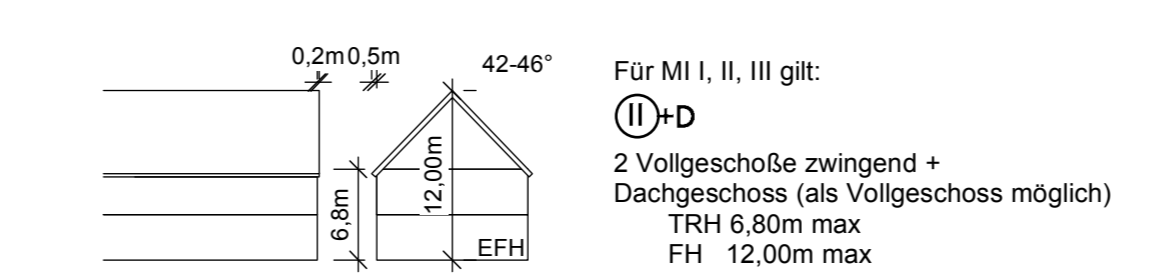
1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung „Ortsmitte I“

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:
 - 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



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 und Stellplätze §9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §37 LBO

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig in den besonders dafür 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 auf öffentlichen Flächen
 An den im Lageplan dargestellten Standorten sind großkronige bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume - Artenvorschlag

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

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Nicht zulässig sind im Zuge der Baumaßnahmen das Entfernen, Beschädigen oder Beschneiden von Bäumen, die im Lageplan eingetragen sind.

Die im Lageplan eingetragene Lage ist nicht bindend.

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

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

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

Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriff Weißdorn
Crataegus monogyna	Enggriff Weißdorn
Evonymus europaeus	Plattföhnlinden
Liquidum vulgare	Liquetier
Lonicera xylosteum	Heckenrösche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
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 Gebäuwand. Doppelhäuser sind profilig auszuführen.

2.2 Dächer §74(1) Nr. 1 LBO

Der 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 Bereichen MI IV + VI geneigt mit 18°-23°
 - in den Bereichen MI V + MI VII mit 18°-23° oder 42°-46°.

2.2.2 Dachform, Dachneigung Dachüberstand

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

2.2.3 Dacheindeckung

Zulässig sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, braunen und grauen Farbtönen.

2.2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

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

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.

2.3.1 Lagerflächen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.
 Ausnahmen:
 - Gelände Anpassungen für Freizeite im Erdgeschoß (max. +/- 50 cm).

2.3.2 Auffüllungen und Abgrabungen

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

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

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.

2.3.4 Ausfrierungen und Stützmauern

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.

2.3.5 Einfriedungen und Stützmauern

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 Niederspannungsfreiheit §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 (Pflanzgebote, 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 Fahrbahnrand 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		Planungsunterlagen 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