

Bebauungsplan "Mühlacker", 1. Änderung

M 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II (I + D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Wohngebäuden; hier ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss (§ 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, GfZ (§ 19 BauNVO)

GfZ Geschosshöhe, GfZ (§ 20 BauNVO)

O Offene Baulinien (§ 22 Abs. 2 BauGB)

35°-48° zulässige Dachneigung

--- Baulinien

--- überbaubare Grundstücksfläche
--- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäude bzw. Haupterschließung)

Sichtfelder, von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Verkehrsfelder (Gehweg, Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung
Gemeinschaftsverkehrsfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zu- und Ausfahrtsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Führung von Versorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gelände, Geländehöhe (GG), private Grundstücke (pg), Verkehrsgrün (VG)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Kinder Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 a BauGB)
(Die Buchstaben setzen die Baumart fest.)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Grenze des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen (unverblickt)

Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Fläche für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgeschüttete bzw. aufzuschüttende Fläche der ehemaligen Fachwerkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländehöhe bestehend (z. B. System, Höhenlinienmessung)

Prüfhöhe (z. B. Verkehrsflächen und Aufschüttungen)
Die angegebenen Höhen beziehen sich auf den Höhenzettel an der o. Kirche, nord-östliche Seite mit 345,04 neu N.

Flächencharakter		
Art der baulichen Nutzung	WA	II
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Zulässige Geschosshöhe	(II)	0,7
Dachneigung	35°-48°	O
Bauweise		Bauweise

Flächencharakter		
Art der baulichen Nutzung	WA	II
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Zulässige Geschosshöhe	(II)	0,7
Dachneigung	35°-48°	O
Bauweise		Bauweise

HINWEISE:

Grundwasser

1. Maßnahme, bei deren aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererhebung gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzugeben.

2. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unversehrt Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich anzuhalt zu lassen und das Anzeigenschein an Unterwasserbehörde, sowie das Wasserrechtlich zu bezeichnen.

3. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens zulässig, für die Dauer der Bauphase zulässig.

Eine ständige Grundwassererhebung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist zulässig.

Der Wasserzettel

Es wird ausdrücklich auf die Maßstabgröße von Bödenuntersuchungen mit 20 Centimeter abgetragener Probenmenge hingewiesen.

Grundst.:

Der Grundst. wurde vom Vermessungsbüro (Richt) gefertigt, die Inhalte des öffentlich ausgelegten Bebauungsplans übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbescheid	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 29.04.1992
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 21.05.1992
Satzungsbescheid	(§ 10 BauGB)	am 21.05.1992
Antrag an das Landratsamt Schwäbisch Hall	(§ 11 Abs. 3 BauGB)	bis 01.07.1992 am 07.08.1992
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall	(§ 11 Abs. 2 BauGB)	am 07.08.1992
Richtwettbewerb	Az. 32 - 621/4	am 01.12.1992
	öffentliche Bekanntmachung	am 17.12.1992

Entwurf gefertigt:
Landratsamt Schwäbisch Hall
Kreplanungsamt

Schwäbisch Hall, den 28.04.1992, um 11:10 Uhr

redaktionell geändert gemäß Satzungsbescheid

(Signaturen)
Eckmann

TEXTTEIL

- Dem Bebauungsplan liegen zugrunde das Baugesetzbuch, die Raumordnungverordnung, die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- ### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
- (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 - Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Überbaubare Grundfläche (GfZ) und zulässige Geschosshöhe (GfZ) gemäß Planereschrieb.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planereschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelstand der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Höhen nicht überschreiten:
bei 2 Vollgeschossen (I + D) bergseitig 3,50 m
ebenso 4,00 m
bei 3 Vollgeschossen (II + D) bergseitig 6,50 m
ebenso 8,50 m
Die Freihöhe, gemessen von bestehenden Gelände, dürfen folgende Maße nicht überschreiten (s. Ziff. 3):
bei 2 Vollgeschossen (I + D) 9,00 m
bei 3 Vollgeschossen (II + D) 11,50 m
 - Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planereschrieb Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bei 50 m Gesamtlänge. Die im Bauwerk errichteten Grenzgeraden werden nicht mitgeschribt.
 - Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschossebene darf bergseitig nicht mehr als 0,50 m über der gemessenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 1. 4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten, im Bereich der ehemaligen Fachwerkanlage gilt als Bezugshöhe die angrenzende Doppelschranke.
Ausnahmsweise können Freizeitanlagen und Erdgeschossebene überschritten werden, wenn die angrenzende Erschließungsstraße mehr als 0,5 m über oder unter der gemessenen Gelände liegt. Maßgebend ist der gemessene Geländeverlauf. Bei Steigung der Straße wird die - der Länge des Gebäudes zugewandte Straßenseite - gemeint.
Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschritte mit eingetragener EFH-Höhe sowie den angegebenen Verkehrsfeldern beizufügen.
Soweit im Fall der Bauarbeiten festgelegt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachlinie parallel zu den vorgezeichneten Richtungen zu erstellen.
 - Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Befreiung, Entziehung, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über dem angrenzenden Verkehrsfeld nicht überschreiten.
 - Verkehrsfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die im Plan eingezeichnete Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverschieblich. Die Verkehrsflächen sind als gemeint Verkehrsflächen vorgesehen. Die zur Entlastung des Straßenkörpers notwendigen Stellplätze sind von Grundstücksgrenzen in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unverschieblich zu dulden.
 - Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Für Wohnbereich sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit 'Ga' bezeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als 'Grünflächen' dargestellten Flächen zulässig.
 - Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Der Bereich der ehemaligen Fachwerkanlage ist auf das Niveau des umgebenden Geländes aufzufüllen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß geschwemmter Boden erst bis zu 4 m tiefer als üblich ansteigt.
 - Anpflanzungen, Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 Die nicht überbaubaren und unbesetzten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gleichmäßig anzupflanzen und zu unterhalten.
9.2 Für die festgesetzten Bäume innerhalb des Baulinien und entlang der Verkehrsflächen werden folgende Bäume als Höchststämme im privaten und öffentlichen Grünanlagen festgesetzt:
- Fagus in Sorten, Eichen (F)
- Acer platanoides und Sorbus, Spitzahorn (Sp)
- Tilia cordata und Sorten, Winterlinde (Tc)
- Carpinus betulus, Haselnuß (Cb)
- Sorbus intermedia, Weißdorn (Wi)
- Ulmus hybridus, Ulmen (U)
Mit der Buchstabenkombination wird am Baumstammort die Sorte konkret festgelegt.
9.3 Für die zur Gebäudeführung festgesetzten Grünflächen sind neben den unter Ziff. 9.2 festgesetzten Bäumen auch hochstämmige Obstbäume in Wild- und Wirtschaftsorten gemäß Kreisverordnung sowie Weihnachtsbäume zulässig.
 - Bindung für Bepflanzungen sowie von Geklemmten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Der das Baugrundstück durchlaufende Doppeltrichter ist auf der gesamten Länge zusammen mit den Bäumen und Sträuchern in naturähnlichen Zustand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Zulässig sind die Baummaßstäbe im Zusammenhang mit der Anlage von Erdschleppwegen und Wegen. Die Baustöße des Wasserlaufes sind auf je 4 m breiter öffentlicher Grünfläche mit einem Gehweg mit wassergerichtetem Bepflanzungsbereich ausgewiesen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB) 1. V. m. § 73 LBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Färbung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.
- Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 LBO)
Die Dächer sind als gleichmäßig geneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung 35°-48°. Dachziegel naturrot bis rotbraun, Giebel- und Nebengiebel, sofern nicht in das Hauptbild einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelne Dachziegel sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Färbung der Aufbauten hat mind. 20° zu betragen. Die Abstände zum Giebel müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Dachziegel sind nicht zulässig.
- Zweckbauten** sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Tiefe mind. 0,50 m vor dem Hauptgebäude
 - Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge
 - Abstand zur seitlichen Gebäudelängsmitte mindestens 1,0 m
 - Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptst. Traufhöhe sowie Dachform und Dachneigung wie beim Hauptgebäude.
- Garagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Garagen mit flachem oder leicht geneigtem Dach sind zulässig.
Für Grenzgeraden, die in den Hausgrundriß einbezogen oder an das Wohnhaus angefügt werden und die Dachneigung des Hauptgebäudes übernehmen, wird gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO im Zusammenhang mit § 22 Abs. 4 BauNVO Bestehen (Bauweise - hier halboffene Bauweise) vorgesehen, daß die Gebäudehöhe im Abstand von 2,50 m zur Grenze 5,50 m betragen darf.
Garagen die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sollen baulich und farblich aufeinander abgestimmt werden.
- Niederspannungsleitungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- Außenanlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Das Anbringen von mehr als einer Außenanlage pro Grundstück ist unzulässig. Parabolantennen sind antranzferten zu stechen.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nach sichtbar hinter bzw. innerhalb Hecken oder im Gebäude ausgeblendet werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 2 Nr. 1, 1. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig (nach § 19 BauNVO) nach Ziff. 9). Die bestehenden oder geplanten Geländeschritte sind durch Geländeschritte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Bauplanungsunterlagen festzusetzen.
- Einriedlungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundflächen mit einseitigen Begrenzungssteinen ab. Als Einriedlungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
 - Drahtkäufe mit davorliegender Gehölzspindelanzucht, Zaunhöhe max. 1,0 m.
 - Holzläden mit anrechenbarer Lattung, Zaunhöhe 1,0 m.
 - gestrichelte Hecken, Höhe max. 1,0 mSockelraum sind generell unzulässig. Geländebelastungen an Böschungen aus klein- und großformatigen Natursteinen sowie sonstiger Baumaterialien sind innerhalb eines Bereiches von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen oberhalb unzulässig.
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einriedlungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Skizze zu Ziff. 1.4 und Ziff. 3

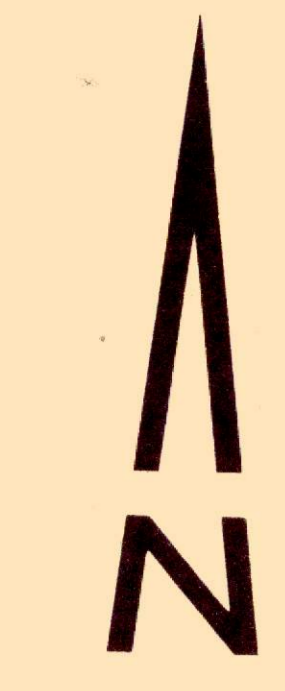
gemittelter
Geländeverlauf

überbaubare
Grundstücksfläche

bestehendes
Gelände

Skizze unausschließlich

Übersicht M 1:25000



Übersicht M 1:25000

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT: