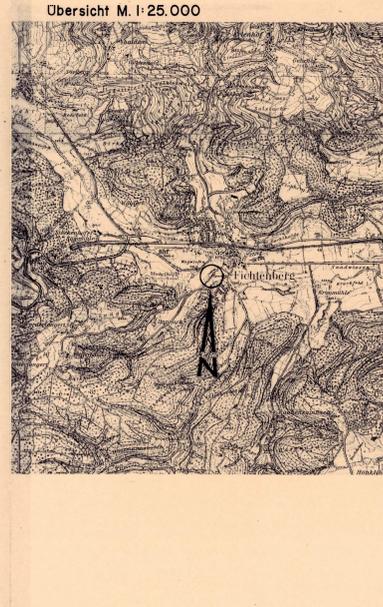


TEXTTEIL:
 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)
 Überbaubare Grundflächen (GRZ) und zulässige Geschosflächen (GFZ) gemäß Planskizze.
 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 14 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
 Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf folgende Höhen nicht überschreiten:
 bei 1 Vollgeschöß: bergseitig 3,50 m
 (H+D) talseitig 4,00 m
 bei 2 Vollgeschossen: bergseitig 6,00 m
 (H+D) talseitig 6,50 m
 Die Firsthöhen, gemessen von bestehenden Gelände, dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - bei 1 Vollgeschöß: (H+D) 9,00 m
 - bei 2 Vollgeschossen: (H+D) 11,50 m
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig sind gemäß Planskizze Einzel-, Doppel- und Mehreinhöcker mit 50 m Gesamtlänge.
 Die im Bauweise errichteten Grenzgaragen werden nicht mitgerechnet.
 3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 LBO)
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergwärts nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziffer 1.4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.
 Den Baunutzungen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschnitte mit eingetragener BFB-Höhe sowie den angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.
 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäuecken und Dachlinie parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.
 5. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Bepflanzung, Einfriedung, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unveränderlich. Die Wohnstraßen sind als gemeinsame Verkehrsflächen vorgesehen. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützwärke sind von Grundstückseigentümern in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.
 7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Pro Wohninheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit "G4" bezeichneten Flächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als "Grünflächen" dargestellten Flächen zulässig.
 8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 Der Bereich der ehemaligen Fischteichanlage ist auf das Niveau des umgebenden Geländes aufzufüllen. Bei Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, daß gewachsener Boden erst bis zu 4 m tiefer als üblich ansteht.
 9. Anpflanzungen, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 9.2 Für die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugelbietes und entlang der Verkehrsflächen werden folgende Bäume als Höchstmaße auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt:
 - Fraxinus in Sorten, Eschen (Fr)
 - Acer platanoides und Sorten, Spitzahorn (Ap)
 - Tilia cordata und Sorten, Winterlinde (Tc)
 - Carpinus betulus, Hainbuche (Cb)
 - Sorbus intermedia, Mehlbeere (Si)
 - Ulmus Hybriden, Ulmen (Ul)
 Mit der Buchstabenkombination wird am Baumstandort die Sorte konkret festgelegt.
 9.3 Für die zur Gebietsengliederung festgesetzten Grünflächen sind neben den unter Ziffer 9.2 festgesetzten Bäumen auch hochstammige Obstbäume in Wild- und Wirtschaftssorten gemäß Freisortiment sowie Weindolmen zulässig.
 9.4 Bindung für Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Der das Baugelbiet durchfließende Dappach ist auf der ganzen Länge zusammen mit den Bäumen und Sträuchern in naturnahen Zustand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
 Zulässig sind die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Anlage von Erschließungsstraßen und Wegen.
 Beiderseits des Wasserlaufes wird ein je 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einem Gehweg mit wassergebundenen Belag ausgewiesen.

BAUORMUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Die Farbgebung 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 gleichseitig geneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung 35° - 48°. Dachfarbe naturrot bis rotbraun. Garagen und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelne Dachtraufen sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Auftraufen hat mind 20° zu betragen, die Abstände zum Ortsgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.
 Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- Garagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Garagen mit flachem oder flach geneigtem Dach sind unzulässig. Abweichend von § 7 LBO dürfen giebelseitig nur Grundstockebene stehende Garagen bei max. 7,00 m Gebäudelänge und einer Firsthöhe von max. 6,0 m über gewachsenen Gelände eine Wandfläche von 30 m² aufweisen.
 Garagen, die auf der Grundstockebene aneinander gebaut werden, sollen baulich und farblich aufeinander abgestimmt werden.
- Niederspannungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
 Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig. Parabolantennen sind anthrazitfarben zu streichen.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb Hecken oder im Gebäude ausgebildet werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)
 Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig (nicht Aufschüttungen nach Ziffer 8). Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
 17. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einseitigen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
 - Drahtzäune mit davorliegender Gehölzpflanzung, Zaunhöhe max. 1,0 m.
 - Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Latung, Höhe 1,0 m.
 - geschlossene Hecken, Höhe max. 1,0 m.
 Sockelmauern sind generell unzulässig.
 Geländebefestigungen an Böschungen aus klein- und großformatigen Natursteinen sowie sonstiger Baumaterialien sind innerhalb eines Bereiches von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.



Bebauungsplan „Mühläcker“
 M 1:500

ZEICHNERKLÄRUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 H(H+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
 0,6 Geschosflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind Einzel- und Doppelhöcker

35°-48° Zulässige Dachneigung

→ Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 → überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 → nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

→ Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 → verbindliche Hauptgebäude- oder Hauptfirstrichtung

→ von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten

→ Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 → Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Gemischte Verkehrsfläche
 → Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), z. B. öffentl. Parkfläche

→ Flächen für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 → Zu- und Ausfahrtverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 → Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

→ Führung von Versorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 → Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 → Öffentliche Grünfläche (OG), private Grünfläche (PG), Verkehrsgrün (VG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 → Fingerspitzplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 → Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 → (Die Buchstaben setzen die Baumart fest)
 → Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 → Umformation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 → Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 → Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
 → bestehende Grundstücksgrenzen
 → geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 → Fläche für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 → Fläche für Abgrabung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 → Geländehöhe bestehend (neues System, Nivelelementmessung)
 → Projekthöhe (z. B. Verkehrsflächen und Aufschüttungen)

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

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf den Höhenzettel an der ev. Kirche, nordöstliche Seite mit 345,014 m neu N.

FOLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise

VERFAHRSZEITVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	an
Ortsübliche Bekanntmachung <td></td> <td>an <td>.....</td> </td>		an <td>.....</td>
Öffentliche Auslegung <td>§ 3 Abs. 2 BauGB</td> <td>an <td>22.03.1990</td> </td>	§ 3 Abs. 2 BauGB	an <td>22.03.1990</td>	22.03.1990
Auslegung von	§ 3 Abs. 2 BauGB	bis	30.04.1990
Satzungsbeschluss <td>§ 10 BauGB</td> <td>an</td> <td>.....</td>	§ 10 BauGB	an
Anzeige an das Landratsamt <td>§ 11 Abs. 3 BauGB</td> <td>an</td> <td>.....</td>	§ 11 Abs. 3 BauGB	an
Genehmigung durch das Landratsamt <td>§ 11 Abs. 2 BauGB</td> <td>an</td> <td>.....</td>	§ 11 Abs. 2 BauGB	an
Schwäbisch Hall <td>Az.:</td> <td>an</td> <td>.....</td>	Az.:	an
Ortsübliche Bekanntmachung <td>§ 12 BauGB</td> <td>an</td> <td>.....</td>	§ 12 BauGB	an
Rechtverbindlich		seit

Entwurf gefertigt:
 Landratsamt Schwäbisch Hall
 Kreisplanungsamt
 Schwäbisch Hall, den 7.3.90

AUFGESTELLT: **AUSGEFERTIGT:**
 Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensregeln beachtet wurden.

den den

Bürgermeister Bürgermeister