

**Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
zur**

Bebauungsplanänderung „Großer Acker“ in Möttlingen

Änderung des Bebauungsplans für 2 Teilbereiche

- a) Flst. Nr. 195, ehemals Am Berg 6
- b) Flst. Nr. 180/6, Falkenstraße neben Anw. Nr.13

Verfahrensvermerke:

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss durch Gemeinderat am 13.11.2018

Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat am 13.11.2018

Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde durch Mitteilungsblatt, Anschlag und Hinweis bekannt gemacht am: 23.11.2018

Öffentliche ausgelegt einschließlich vom-bis: 03.12.2018 - 07.01.2019

Satzungsbeschluss gem § 10 BauGB durch Gemeinderat am 26.03.2019

Erneuter Änderungsbeschluss durch Gemeinderat am 24.09.2019

Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat am 24.09.2019

Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde durch Mitteilungsblatt, Anschlag und Hinweis bekannt gemacht am:

Öffentliche ausgelegt einschließlich vom-bis:

Satzungsbeschluss gem § 10 BauGB durch Gemeinderat am

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeisteramt Bad Liebenzell, den _____.2019

Dietmar Fischer
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt wurde der Bebauungsplan rechtskräftig
Bürgermeisteramt Bad Liebenzell, den _____

Dietmar Fischer
Bürgermeister

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

in Ergänzung zur Planzeichnung Lageplan vom 11.03.2019 (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)
 - 1.1 **WA** – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – nur Teilbereich **a**, Flst. Nr. 195

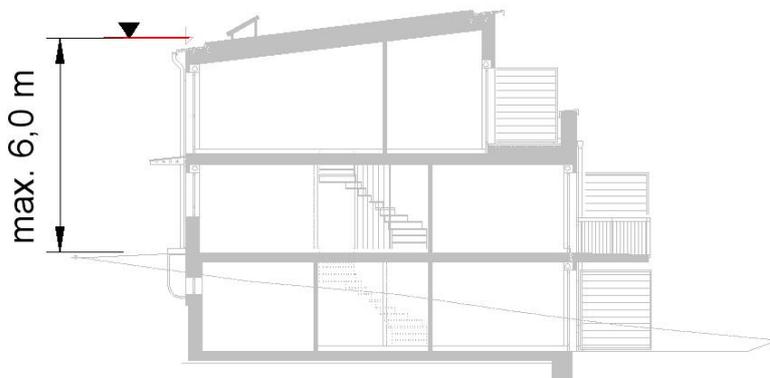
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16,17 u. 18(1) BauNVO)

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 (2) BauNVO als Maximum festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO ist die festgesetzte GRZ maßgeblich.
 - 2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) BauGB)

Die max. Anzahl der Vollgeschosse gem. Planeinschrieb
 - 2.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Für den Planbereich **a** (Flst. Nr. 195) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten beschränkt.

3. **Höhenlage (§ 9(3) BauGB)**
 - 3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.
 - 3.2 **Traufhöhe wird beschränkt, (Schnittpunkt Außenwand Dachhaut) siehe Skizze**



4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil der Änderungsbereich Teil **a** und Teil **b** durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 4.2 Für den Bereich der Änderung Teil **a** gilt eine erweiterte Baugrenze für aus dem Hauptgebäude auskragende untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen

5. **Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 - 5.1 Für den Bereich der Planänderung Teil **a** ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

- 6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 6.1 Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hauszugänge oder Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

Teil B

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachdeckung, Dachform, Dachneigung und Kniestock am Hauptgebäude

Dunkel eingefärbte Ziegel (dunklerot, anthrazit) sowie bei Flach- und Pultdächern ist die Dachbegrünung zulässig. Ausnahmsweise können nicht beschichtet und nicht blendende Metalleindeckungen zugelassen werden.

Dächer für das Hauptgebäude gem. Planeinschrieb:

für den Planbereich a:

Dachform Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

Dachneigung 0° – 10°

Traufhöhe 6 m ± 0,2 m

für den Planbereich b:

Dachform Satteldach (SD)

~~Pultdach (PD)~~

Dachneigung 32° – 35°

Kniestock 0,6 m

Aus ökologischen Gründen werden Solartechnische Anlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht

Dachdeckung, Dachform und Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

für den Planbereich a

Dachform Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

Dachneigung 0° – 10°

Begrünte Flachdächer sind zulässig

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen gem. den Vorschriften der LBO zulässig. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Großer Acker“ sind für den Teilbereich a aufgehoben.

2. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht mit Belägen befestigten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(Vergleiche auch Hinweise)

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je abgeschlossene Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt im Sinne von § 75 LBO, wer auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Teil C

Hinweise:

Naturschutz

Die Durchgrünung soll im Baugebiet erhalten werden und der heimischen Tierwelt weiterhin Lebensräume bieten. Dazu geeignet sind die Verwendung heimischer Gehölze und Quartierbausteine für Vögel und Fledermäuse. Anregungen hierzu können der Internetseite www.artenschutz-am-haus.de entnommen werden. Für die Anlage der Grünflächen sind nur einheimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.

Wasserrecht

Die Änderungen liegen (wie fast der gesamte Bebauungsplan „Großer Acker“) in der weiteren Schutzzone III B, des mit Rechtsverordnung vom 17.12.2008 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen auf Gemarkung Simmozheim und Weil der Stadt. Auf die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Bestehende Rechtsverhältnisse /Vorbereitende Bauleitplanung/Genehmigungsvorbehalt

Die Geltungsbereiche der geplanten Änderungen sind dem derzeitigen rechtsgültigen Bebauungsplan „Großer Acker“, welcher am 17.11.1970 genehmigt wurde zuzurechnen. Dieser wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ver-und Entsorgung/Erschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserbeseitigung sind über bestehende Entwässerungsanlagen gesichert. Evtl. notwendige Neuanschlüsse sind möglich.

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt teilweise über bereits bestehende Erschließungsstraßen bzw. über einen neu anzulegenden Erschließungsweg (Flst. Nr. 195).

Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB)

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Erforderliche Grenzregelungen für die geplanten Grundstücksteilungen sind privatrechtlich abzuwickeln.

Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte

Der Bebauungsplan legt Geh- Fahr und Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung fest. Gegebenenfalls sind zur weiteren Sicherstellung der Erschließung im Rahmen des Baugesuchs Baulasten zu bestellen.

Umweltprüfung (Umweltbericht)

Bei der Überplanung handelt es sich um ein Baugebiet aus dem Jahre 1970. Negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch die geplanten Änderungen nicht zu erwarten. Sollten Umweltbelange im Laufe der Bearbeitung des Verfahrens bekannt werden, so werden diese Belange in die Abwägungen miteingestellt. Im Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht notwendig.