

# STADT MÖCKMÜHL

---

Textteil zum

## Bebauungsplan „Im Haag“

mit Örtlichen Bauvorschriften

# ZOLL

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Aufgestellt: Zoll Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart  
Stuttgart, den 04.10.2022

# A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022, BGBl. I S. 677

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

## Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

*A.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank – und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

**A.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und §§ 16-21a, 23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlage.

*A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)*

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

*A.2.2 Höhenlage*

Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Bezugshöhe (BZH)- siehe Planeinschrieb.

*A.2.3 Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudeoberkante (siehe Planeinschrieb).

Gebäudehöhe (GH)

Die Oberkanten sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung von Gebäuden (z.B. Attika bei Flachdachgebäuden). Das oberste Geschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an West- und Südseite des Gebäudes um 2,50 m zurückspringen.

*A.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Baugrenzen (siehe Planeinschrieb)

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Erker dürfen auf einer Länge von max. 5,00 m die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten.

Baulinien (siehe Planeinschrieb)

Die Festsetzung einer Baulinie ist auch erfüllt, wenn sie durch höchstens 10% Rücksprünge (Einzellänge 5 m und Rücksprungtiefe 3 m) unterbrochen wird.

**A.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

o: offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)

#### **A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Baulinien zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### **A.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 BauNVO)**

##### *A.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze*

WA 1:

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

WA 2:

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

WA 3:

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

##### *A.5.2 Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen, müssen aber – soweit sie außerhalb des Gebäudes liegen, mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt werden.

##### *A.5.3 Nebenanlagen*

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

#### **A.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Höhenangaben sowie die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

##### *A.6.1 Verkehrsflächen (Mischfläche Gehweg/Straße)*

siehe Planeinschrieb

##### *A.6.2 Fuß- und Radweg*

siehe Planeinschrieb

##### *A.6.3 Parkplatz*

siehe Planeinschrieb

##### *A.6.4 Verkehrsgrün*

siehe Planeinschrieb

#### **A.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

*Flächen für Müllstandorte*

Siehe Planeinschrieb

## **A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

### *A.8.1 Dachbegrünung*

Siehe Pfg 1 (A 1.11.)

### *A.8.2 Beläge von Stellplätzen und Zufahrten*

Zufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

### *A.8.3 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Siehe Planeinschrieb

### *A.8.4 CEF Maßnahmen*

4 Nischenbrüterkästen oder Halbhöhlen  
2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen

### *A.8.5 Insektenschonende Beleuchtung*

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### *A.8.6 Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden*

Die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden sind nur im Zeitraum von 01.10. – 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind die Rodung und der Abriss auch im Zeitraum März bis September zulässig, sofern die Bäume und Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt werden.

## **A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

lr 1 zugunsten der Versorgungsträger

gr 1 zugunsten der Anlieger

fr 1 zugunsten von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen

## **A.10 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz rw-bauphysik vom 17.02.2022 werden auf Grundlage der Anlage 9 des Gutachtens (Maßgebliche Außenlärmpegel) – siehe auch Planteil - folgende Festsetzungen getroffen:

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm.-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2016 dimensioniert werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 db(A) tags und 45 db (A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

### **A.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### *A.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung*

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Zielbestand der Dachbegrünung ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften. Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 2 aufgeführt.

#### *A.11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Hausgärten*

Wohngebiet 2:

Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obsthochstamm oder einheimischer Laubbaum zu pflanzen. (siehe Pflanzliste 1). Bestehende Bäume werden angerechnet. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

#### *A.11.3 Pflanzgebot 3 (Pfb 3) – Einzelbäume*

Es ist ein hochstämmiger Einzelbaum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort des Pflanzgebotes kann abweichen, die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist bindend. Bei Abgang des Baumes ist entsprechend Pflanzliste<sup>1</sup> nach zu pflanzen.

#### *A.11.4 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Einzelbäume*

Mit Pflanzbindung belegte Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

### **A.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)**

#### *A. 12. 1 Straßenkörper*

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

#### *A. 12.2 Aufschüttungen*

Das Gelände muss aus Hochwasserschutzgründen bis zu einer Höhe von mind. 177,15 müNN aufgeschüttet werden oder durch eine geeignete Maßnahme bis zu einer Höhe von 177,15 müNN geschützt werden.

### **A.12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

#### *A. 12.1 naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleichsmaßnahmen*

Dem naturschutzrechtlichen Eingriff werden die Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zugeordnet:

Wohnbaufläche/Öffentliche Verkehrsfläche:

Ausgleichsmaßnahme Dachbegrünung (Pflanzgebot 1)  
Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzung (Pflanzgebot 2 und 3)  
Ausgleichsmaßnahme gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (B 4.1)  
Ausgleichsmaßnahme wasserdurchlässige Materialien in den befestigten Außenanlagen (B 4.2)

*A. 12.2 Ausgleich Hochwasserschutz*

Entsprechend den Gutachten von Wald und Corbe und BIT INGENIEURE wird eine Retentionsfläche auf Flurstück 6314 realisiert.

**A.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen (§ 9 (5) 1 BauGB)**

Es sind Vorkehrungen gegen Hochwasser bei Gebäudeteilen unter der Höhe von 177,15m ü NN zu treffen. Flächen siehe Planeinschrieb.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

für den Bebauungsplan "IM HAAG"

---

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

#### *B.1.1 Fassadengestaltung*

Geschlossene Wandflächen haben auf 80 % der gesamten Fassadenfläche einen Hellwertbezugswert von mindestens 50 aufzuweisen. Für Gelbtöne ist auf 80 % der Fassadenfläche ein Hellwertbezug von mind. 65 einzuhalten.

Stark glänzende und reflektierende Materialien sowie folgende Farben sind unzulässig:  
- reines schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0-15)

Photovoltaikanlagen in der Fassade sind zulässig.

#### *B.1.2 Dachform*

Dachform siehe Planeinschrieb

#### *B.1.3 Dacheindeckung*

Flachdächer sind zu begrünen. Photovoltaikanlagen müssen einen Abstand zur Dachaußenkante von mind.1,00 m einhalten.

### **B.2 Müllbehälter-Standplätze**

Die Müllbehälter-Standplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen, sie sind zu begrünen.

### **B.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Sie sind unterhalb der Oberkante Gebäudehöhe anzubringen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

1. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
2. Lichtwerbung in grellen Farben

### **B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

#### *B.4.1 Unbebaute Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Schottergärten mit losen Material- und Steinschüttungen sind unzulässig.



*B.4.2 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)*

Befestigte Flächen innerhalb der Außenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, ausgenommen davon sind Podeste und Stufenanlagen. Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen, ausgenommen davon sind Behindertenparkplätze.

*B.4.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)*

Als Einfriedigungen sind Hecken und Drahtzäune in Verbindung mit Naturhecken bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Sichtschutzeinrichtungen zwischen privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m auf einer Länge von 2,50 m zulässig. Gabionen sind nicht zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken muss auf 70% der Länge der Einfriedigung ein Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich von 15 cm eingehalten werden.

*B.4.4 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)*

Die maximale Höhe der Stützmauern ergibt sich aus der Hochwasserschutz bedingten neue Geländehöhe von 177,15 bis zu angrenzenden bestehenden Geländehöhe. Sofern sie nicht als Trockenmauern hergestellt werden sind sie zu begrünen. Lärmschutzwände sind zulässig.

## **B.5 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Auf Gebäuden und Hausgruppen ist nur eine Antenne bzw. Satellitenempfänger zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist.

## **B.6 Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Für die Stromversorgung ist nur eine Verkabelung zulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben. Siehe Hinweis C.13

## **B.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Im WA 1: Je Wohneinheit sind 0,75 Stellplätze oder Garagen oder Tiefgaragenplätze herzustellen.

Im WA 2: Je Wohneinheit sind 1,0 Stellplätze oder Tiefgaragenplätze herzustellen.

Im WA 3: Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagen oder Tiefgaragenplätze herzustellen.

## **B.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

# C Hinweise

---

## A. Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem.§2 DSchG: Nr. 1 (MÖCK003) urnenfelderzeitliches Grab (Friedhof). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege regt an, dass frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrasse etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse der Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologischen Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine frühzeitige Absprache und schriftliche Terminvereinbarung sind notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Es erfolgt der Hinweis, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das RF. 84.2 oder eine vom Vorhabenträger zu beauftragende archäologische Fachfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

## B. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen. (Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ vom Nov. 2015)

Im Plangebiet stehen im Bereich des geplanten Sondergebietes hochwertige Böden der Bodenschätzung SL 2 D 63/71 und im restlichen Gebiet Böden der Bodenschätzung SL3 D 56/63 an. Diese sind möglichst hochwertig zu verwerten..

## C. Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

## D. Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies anzeigepflichtig beim Landratsamt Heilbronn als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

## E. Altablagerungen/Altlasten

Sollten bei der Erschließung des Baugebiets Altablagerungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Heilbronn und der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

Für die Fläche Nr. 3444 „Schreinerei/Innenausbau/Ladenbau/Gmelin GmbH“ gibt es einen Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Die Fläche wird mit B – belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Es ist daher in diesem Bereich mit abfallrelevanten Aus-hub zu rechnen, der einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen ist.

## **F. Drainage**

Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden.

## **G. Denkmalschutz**

Sollten bei der Bauausführung auf historische archäologische Materialien gestoßen werden, so ist umgehend das Ref. 86/Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zu informieren. Siehe auch Hinweis A.

## **H. Baufeldbereinigung**

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

## **I. Hochwasserschutz**

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zum Hochwasserschutz des Büros Wald + Corbe erarbeitet. Siehe auch Festsetzungen zu A. 1.13.

## **J. Baugrunderkundung und Grundwassererkundung**

Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen zur Klärung geotechnischer Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten( z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherungen etc).

## **K. Versorgungsleitungen**

Bestehende Leitungen bleiben von den Festsetzungen unter B 5. unberührt.

## **L. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes von Möckmühl. Auf die Schutzverordnung vom 7.12.2005 wird verwiesen.

## **M. Artenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) siehe auch Hinweis H.

## **N. Schallschutz**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Daher sind im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen nach der DIN 4109-2016 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen.

# D Pflanzlisten

---

## A. Pflanzenliste 1 Einzelbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

### Geeignete großkronige Arten

Spitz-Ahorn  
Kastanie  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ahorn

*Acer platanoides*  
*Aesculus hippocastaneum*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*  
*Acer Platanoides*

Obstbäume in heimischen Sorten  
Stammumfang mind. 10/12 cm

### Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*

## B. Pflanzenliste 2 Dachbegrünung

### Geeignete Kräuter:

Schnittlauch  
Berg-Lauch  
Gemeiner Wundklee  
Rundbl. Glockenblume  
Karthäusernelke  
Natternkopf  
Zypressen-Wolfsmilch  
Gemeines Sonnenröschen  
Kleines Habichtskraut  
Hornklee  
Felsennelke  
Scharfer Mauerpfeffer  
Weißer Mauerpfeffer  
Feld-Thymian  
Sand-Thymian

*Allium schoenoprasum*  
*Allium senescens*  
*Anthyllis vulneraria*  
*Campanula rotundifolia*  
*Dianthus carthusianorum*  
*Echium vulgare*  
*Euphorbia cyparissias*  
*Helianthemum nummularium*  
*Hieracium pilosella*  
*Lotus corniculatus*  
*Petrorhagia saxifraga*  
*Sedum acre*  
*Sedum album*  
*Thymus pulegioides*  
*Thymus serpyllum*

### Geeignete Gräser:

Zittergras  
Dach-Trespe  
Schaf-Schwingel  
Schillergras  
Zwiebel-Rispengras  
Flaches Rispengras

*Briza media*  
*Bromus tectorum*  
*Festuca ovina*  
*Koeleria glauca*  
*Poa bulbosa*  
*Poa compressa*

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den 04.10.2022**

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711870512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.**

**Möckmühl, den**

**Ulrich Stammer**

**(Bürgermeister)**