



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 27“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

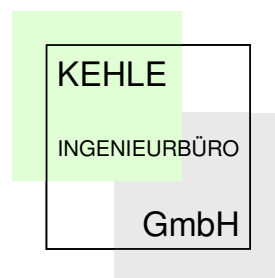
Gemarkung Möckmühl

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise**

Satzung

Stand: 15.09.2023

Satzungsbeschluss: 31.10.2023



Keltergasse 5, 74861 Neudenau
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29
neudenau@kehle-ing.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gemeindeordnung (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz (NatSchG)

in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585),
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am | 25.07.2023 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am | 03.08.2023 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB | | nicht erforderlich |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am | 25.07.2023 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | | |
| 5.1 Bekanntmachung | am | 03.08.2023 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom | 10.08.2023 bis 14.09.2023 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am | 31.10.2023 |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am | |

Zur Beurkundung

Möckmühl, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Zulässige Nutzungen

Im Geltungsbereich werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Berherbungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Zu den oben genannten Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen

Darüber hinaus gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Innenstadt I“ von 1977.

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden von dem Bebauungsplan „Innenstadt I“ von 1977 übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

A RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG)

in der Fassung bis 01.01.1977

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

in der Fassung bis 01.01.1977

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 20.12.1968

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie planungsrechtliche und baupolizeiliche Anbauvorschriften werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 21a BauNVO)

Die Eintragungen im Lageplan sind Höchstwerte.

GRZ – Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

GFZ – Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO)

Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauGB, § 22 BauNVO)

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

g = geschlossene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b und 1d BBauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind gleichzeitig die Hauptrichtungen der Gebäude.

5. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Dachform

Es dürfen nur Satteldächer errichtet werden. Sonderdachformen wie Krüppelwalmdächer sind nur bei Eckhäusern zulässig.

Dachneigungen unter 48° und über 60° sind nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Kulturdenkmale, Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bei dem Gebäude der Hauptstraße 27 handelt es sich um ein geschütztes Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Das Gasthaus Zum Waldhorn wurde 1895 erbaut und ist ein dreigeschossiger, traufständiger und verputzter Bau mit Satteldach und Zwerchhaus. Das massive Erdgeschoss hat darüber Fachwerk und zeigt eine Fassadengestaltung mit Zwillingenfenstern und Kopfgesimsen. Ebenfalls Teil des Denkmals ist der schmiedeeiserne Wirtshausausleger.

Die an Stilformen des Historismus orientierten beiden Hauptfassaden des Gebäudes werden geprägt durch gedoppelte Sprossenfenster mit noblen hölzernen Rahmungen auf kleinen profilierten Konsolen mit eleganten Verdachungen und Fensterläden. Der geschwungene, mit einem Lorbeerband umschlungene schmiedeeiserne Wirtshausausleger zeigt als Schild ein Waldhorn im Lorbeerkranz. Die kunsthandwerkliche originelle Arbeit dürfte im späten 19. Jahrhundert entstanden sein, als das Gebäude auf einem älteren Hausplatz neu errichtet wurde. Das Haus ist Zeugnis der Stadtbau- und

Wirtschaftsgeschichte Möckmühls in der wilhelminischen Kaiserzeit.

Darüber hinaus befindet sich das Kulturdenkmal in der Schutzkulisse der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Möckmühl.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Gemäß § 15 (3) DSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Archäologische Denkmalpflege

Zudem befindet sich das Gebäude im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche, römische und frühmittelalterliche Siedlungsbefunde und Gräber“ sowie des Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung, spätmittelalterliche und (früh)neuzeitliche Stadt Möckmühl mit Vorstadt“.

An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht ein öffentliches Interesse.

Bodeneingriffe innerhalb dieser Bereiche bedürfen der denkmalgeschützten Genehmigung.

2. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund 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). Diese Hinweise gelten ebenfalls für die Beleuchtung von Fassaden.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch - aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III und IIIa des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Möckmühl (SBR. Waag.) und Möckmühl-Ruchsen (BBR Ruchsen)“ (LUBW-Nr. 125-121). Auf die Rechtsverordnung vom 07.12.2005 wird verwiesen.

5. Geologie und Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgoteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, die in die Gesteine des Mittleren Muschelkalks einbinden und dort zur Sulfat-Lösung führen können.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen, gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge erfolgt.

6. Photovoltaikpflicht

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 07. Februar 2023 wird hingewiesen. Demnach besteht nach § 23 Abs. 1 KlimaG BW die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei einem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche.

7. Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der bestehenden Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH

Keltergasse 5

74861 Neudenu

Tel.: (06264) 9282-0

E-Mail: neudenu@kehle-ing.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 31.10.2023 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Möckmühl, den

Der Bürgermeister

(Siegel)
