



Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Möckmühl  
Gemarkung: Züttlingen

---

## OT Züttlingen

### Bebauungsplan

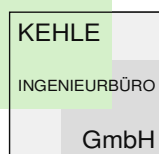
# „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung - 1. Änderung“

## Begründung

Stand: 09.04.2021



Aufgestellt:  
Stadt Möckmühl  
Der Bürgermeister



Bearbeitet:  
Kehle Ingenieurbüro GmbH  
Keltergasse 5  
74861 Neudenau

## Inhalt

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1      | Allgemeines.....   | 3  |
| 1.1    | Anlass und Ziel der 1. Änderung .....  | 3  |
| 1.2    | Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes .....                                  | 3  |
| 1.3    | Verfahrensart .....  | 4  |
| 2      | Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung .....  | 4  |
| 3      | Planungsgrundlagen .....   | 4  |
| 3.1    | Entwicklung aus übergeordneten Planungen .....                                 | 4  |
| 3.2    | Seitheriger Rechtszustand .....  | 5  |
| 3.3    | Bestandssituation und Umgebungsnutzung .....                                   | 5  |
| 3.4    | Immissionen .....  | 6  |
| 4      | Planinhalte .....  | 6  |
| 4.1    | Städtebauliches Konzept und städtebauliche Kennwerte .....                     | 6  |
| 4.2    | Art der baulichen Nutzung .....  | 7  |
| 4.3    | Maß der baulichen Nutzung .....  | 7  |
| 4.4    | Bauweise.....  | 7  |
| 4.5    | Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .....            | 7  |
| 4.6    | Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen und Dachform .....                    | 8  |
| 4.7    | Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).....                             | 8  |
| 4.8    | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....                       | 8  |
| 4.9    | Verkehr.....   | 8  |
| 4.10   | Versorgung und Entsorgung .....  | 8  |
| 4.10.1 | Stromversorgung.....   | 8  |
| 4.10.2 | Wasserversorgung .....   | 9  |
| 4.10.3 | Abwasserentsorgung.....  | 9  |
| 4.10.4 | Müllentsorgung.....  | 9  |
| 4.10.5 | Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen .....                                  | 9  |
| 4.11   | Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....                     | 9  |
| 5      | Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....                        | 9  |
| 6      | Umweltbericht .....  | 10 |
| 7      | Örtliche Bauvorschriften .....   | 10 |
| 7.1    | Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften .....                            | 10 |
| 7.2    | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....                                      | 10 |
| 7.2.1  | Dachform und Dachneigung .....   | 10 |
| 7.2.2  | Dachdeckung.....   | 10 |
| 7.2.3  | Dachgauben .....   | 10 |
| 7.2.4  | Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden), Nebengebäuden und<br>Garagen ..... | 11 |
| 7.3    | Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke .....                     | 11 |
| 7.3.1  | Geländeveränderungen und Stützmauern.....                                      | 11 |
| 7.3.2  | Einfriedungen .....  | 11 |
| 7.4    | Werbeanlagen.....  | 11 |
| 7.5    | Stellplatzverpflichtung .....  | 11 |
| 8      | Angaben zur Planverwirklichung und Bebauung.....                               | 12 |
| 8.1    | Geologie.....  | 12 |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“ wurde mit Satzungsbeschluss vom 21.12.2017 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Möckmühl-Züttlingen und umfasst circa 1,2 ha. Der Geltungsbereich wird im Süden durch das allgemeine Wohngebiet „Züttlingen-Nord, 1. Erweiterung“ und im Westen durch das Bebauungsgebiet „Züttlingen-Nord, 1. Änderung“ begrenzt. Im Osten und Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die detaillierten Grenzen sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Bei der Planaufstellung wurden bei der Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke keine Stützmauern zur Geländeanpassung zugelassen, da man davon ausging, dass dort Gebäude mit Kellergeschossen entstehen und somit keine größeren Geländeanpassungen notwendig gewesen wären. Nachdem nun die Erschließung fertig gestellt ist, besteht der Bedarf bei den Bauquartieren BQ 14 -19, aufgrund der Topographie notwendige Stützmauern zuzulassen, da dort bereits Gebäude ohne Keller gebaut und Geländeanpassungen in Form von Stützmauern realisiert wurden.

Die Stadt Möckmühl beabsichtigt durch die Planänderung den Wünschen der Bauwilligen und Bauplatzeigentümern zu entsprechen und diesbezüglich die Planungsvoraussetzungen zu schaffen.

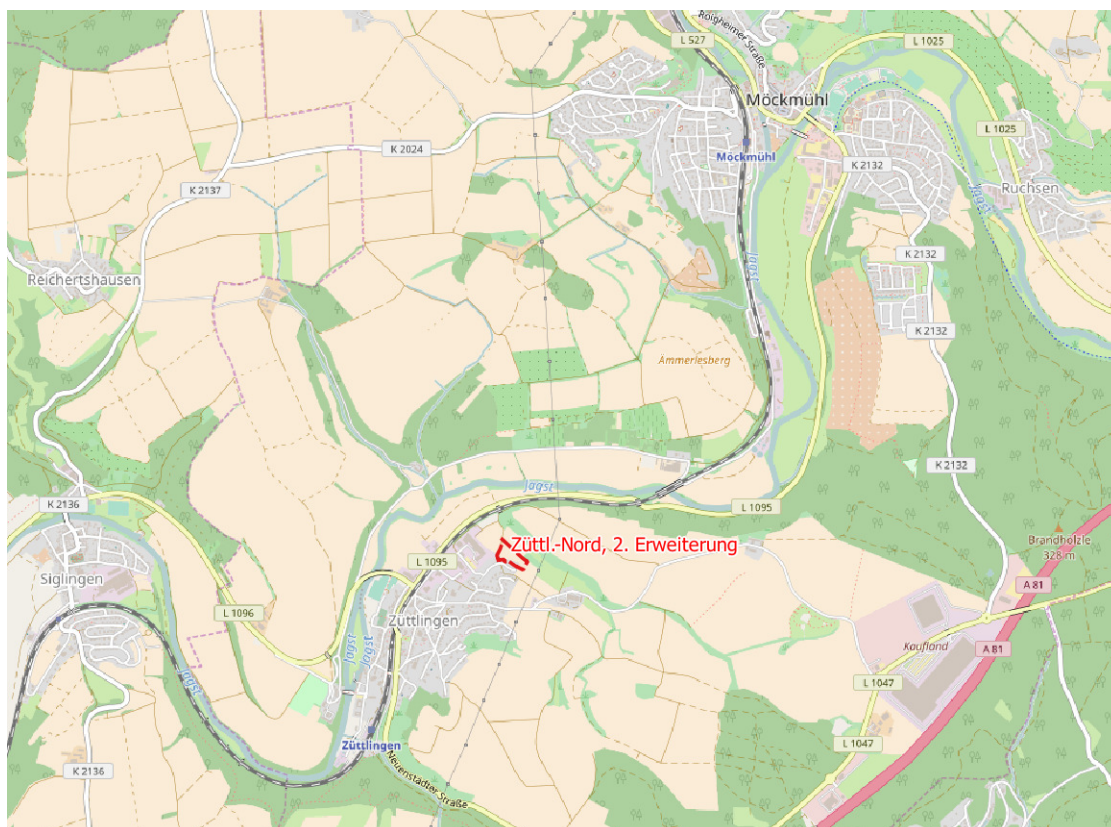


Abbildung 1: Lage im Raum (Darstellung unmaßstäblich, Quelle: OpenStreetMap)

## 1.2 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Der Textteil für den Bebauungsplan in Abschnitt II. Örtliche Bauvorschriften 5. „Geländeveränderungen“ wird angepasst. Ebenso wird in der Begründung der Abschnitt 7.3 „Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke“ angepasst.

### **1.3 Verfahrensart**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

## **2 Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Züttlingen-Nord, 2. Erweiterung“ ergab sich aus der anhaltenden Nachfrage nach Baugelände im Ortsteil Züttlingen.

Um die Entwicklung des Stadtteils und dessen Infrastruktur zu sichern, und der Bevölkerung weiterhin Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, wurde das Baugebiet „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“ realisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1,2 ha. Die gesamten Bauplätze sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **3 Planungsgrundlagen**

### **3.1 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Züttlingen-Nord, 2. Erweiterung, 1. Änderung“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

#### **• Landes- und Regionalplanung**

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn – Neckarsulm - Neuenstadt a.K. – Möckmühl – Boxberg – Lauda-Königshofen (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen erfolgen (Plansatz 2.4.0). Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit der Regionalplanung.

Im Regionalplan sind im Bereich des Plangebiets keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für

- Naturschutz/ Landschaftspflege,
- Regionalen Grünzug,
- Bodenerhalt,
- Landwirtschaft oder
- Sicherung von Wasservorkommen

enthalten.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. In Vorbehaltsgebieten ist die entsprechenden Funktion bzw. Nutzung bei der Abwägung gegenüber konkurrierenden Funktionen besonders zu würdigen.

## • Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 28. März 2012 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung. In dem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus Flächennutzungsplan; Darstellung unmaßstäblich

### 3.2 Seitheriger Rechtszustand

Der bisherige Rechtszustand ergibt sich aus dem bestehenden Bebauungsplan „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“, der hiermit angepasst wird.

### 3.3 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baugebiet Züttlingen Nord, 2. Erweiterung, das entsprechend dem Bebauungsplan „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“ realisiert worden ist. Vor der Erschließung des Plangebietes befanden sich dort überwiegend Ackerflächen.

Das Plangebiet fällt nach Norden und Nord-Westen in Richtung des Büttenbachs ab. Die Neigung des Geländes nimmt von Süden nach Norden hin leicht zu. Die Höhenlage beträgt 189 bis 202 m ü. NN.

Altablagerungen oder –verdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet schließt sich östlich des Wohn- und Mischgebiets „Züttlingen-Nord“ und des eingeschränkten Gewerbegebiets „Gassenäcker“ an die bestehende Bebauung an. In Richtung Süden geht das Plangebiet in das 2016 erschlossene Baugebiet „Züttlingen-Nord, 1. Erweiterung“ über. Im Westen und Norden schließt sich der unbebaute Außenbereich an. Die Bebauung ist anhand eines ebenfalls 2016 errichteten Flurwasserentlastungsgrabens gegenüber dem Außengebiet abgegrenzt.



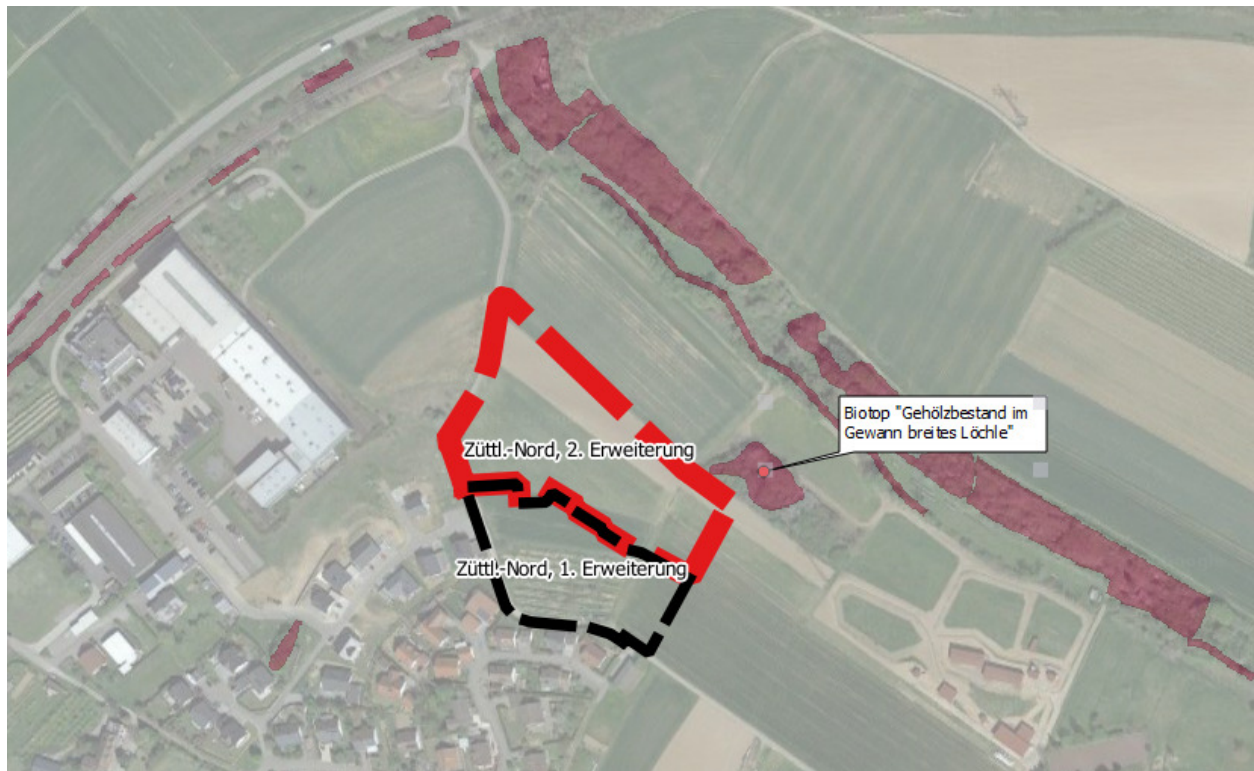


Abbildung 3: Biotop in der Umgebung des Planungsgebietes

Nach § 32 NatschG relevante Bestände sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftswegs jedoch das Biotop „Gehölzbestände im Gewinn „Breites Löchle“. In das Biotop wird nicht eingegriffen. Es ist durch den Wirtschaftsweg von der Bebauung getrennt.

### 3.4 Immissionen

Bezüglich möglicher Schallimmissionen ist das südwestlich des Plangebiets befindliche Gewerbegebiet „Gassenäcker“, insbesondere das Betriebsgebäude der Firma HZ Züttlinger Formenbau GmbH. Zur Klärung möglicher Immissionen wurde die Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen) beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Weitere Immissionen sind aus dem Bahnbetrieb der Frankenbahn, der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung, sowie einer Pferdehaltung möglich. Diese sind in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und zu dulden.

## 4 Planinhalte

### 4.1 Städtebauliches Konzept und städtebauliche Kennwerte

Das städtebauliche Konzept ist die Schaffung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und ohne Durchgangsverkehr, in dem Wohnformen des ländlichen Raumes realisiert werden können.

Die Erschließung des Planungsgebietes und die Gestaltung des öffentlichen Raums sind bereits realisiert. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“ hat sich das städtebauliche Konzept nicht geändert.

| <b>Städtebauliche Flächenkennwerte</b>          |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| <b>Flächenbezeichnung</b>                       | <b>Züttlingen-Nord,<br/>2. Erweiterung</b> | Anteil an der<br>Gesamtfläche |
|   | [m <sup>2</sup> ]                          | [%]                           |
| <b>Gesamtfläche</b>                             | 12.285                                     | 100,0                         |
| davon öffentl. Grün / Ausgleich                 | 1.598                                      | 13,0                          |
| <b>Bruttobauland</b>                            | 10.687                                     | 87,0                          |
| davon:  |  |                               |
| Straßenverkehrsfläche                           | 1.123                                      | 10,5                          |
| Parkplätze                                      | 107  | 1,0                           |
| <b>Nettobauland</b>                             | 9.457                                      | 88,5                          |
| <b>Sonstige städtebauliche Kennwerte</b>        |  |                               |
| Neue Baugrundstücke                             | 15   |                               |
| Mittlere Grundstücksgröße                       | 630,5                                      |                               |
| Belegungsdichte*<br>(Einw. / ha. Bruttobauland) | 53   |                               |

=&gt; 100 %

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit bestimmter, die Wohnnutzung ergänzender Nutzungen wird im Hinblick auf das Ziel der Schaffung eines vorwiegenden Wohnquartiers mit hohem Wohnwert wie folgt geregelt:

- Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen im Bereich der internen Erschließung werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmslos zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Bebauungsdichte erfolgt im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten der Bestandsbebauung die Festsetzung einer für allgemeine Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4.

## 4.4 Bauweise

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird die offene Bauweise mit Einzel – und Doppelhäusern festgesetzt.

## 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Durch Form und Abmessung der Baufelder wird eine geordnete städtebauliche Struktur geschaffen. Die Gebäudeausrichtung ist generell senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen bzw. giebel- oder traufständig zum Straßenraum zulässig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist somit eine große Flexibilität bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben möglich und insbesondere die optimale Nutzung von Solarenergie gewährleistet.

## 4.6 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen und Dachform

Die Gebäudehöhen werden durch folgende max. Wand- und Gebäudehöhen in Bezug auf die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe definiert:

Sattel- und Walmdach (auch versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach:

Wandhöhe = 6,00 m

Gebäudehöhe = 10,00 m

Pultdächer:

Wandhöhe = 6,00 m

Gebäudehöhe = 8,00 m

Flachdächer:

Gebäudehöhe = 8,00 m

Für die Höhenlage der Gebäude wurde eine absolute EFH-Höhe über NN mit einem Toleranzbereich von +/- 50 cm festgesetzt.

Zur Bewahrung eines einheitlichen Gesamtcharakters werden entsprechend dem Bebauungsplan „Züttlingen-Nord, 1. Erweiterung“ Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Versetzte Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zugelassen. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen von Pult- und Flachdächern wurden gegenüber Walm- und Satteldächern geringer festgesetzt. Hierdurch wird der vorherrschenden vorhandenen Bebauung im Ort mit Satteldächern entsprochen.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhe und Höhenlage wurde insbesondere am Übergang zur bestehenden Bebauung darauf geachtet, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe an der Bestandssituation orientiert, um ein harmonisches Nebeneinander sicherzustellen.

## 4.7 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen - eingeschossig- und überdachte Stellplätze sind allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können auch ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mindestens 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## 4.8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, da die Verkehrsraumauslegung nicht auf eine hohe bauliche Verdichtung ausgerichtet ist.

## 4.9 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes ist bereits mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“ erfolgt.

## 4.10 Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für das Baugebiet ist bereits vorhanden.

### 4.10.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Das Plangebiet wurde an die bestehende Versorgung angeschlossen.



#### **4.10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist bereits hergestellt.

#### **4.10.3 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerungsbauwerke für das Plangebiet sind bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser wird zunächst in einem Regenwasserkanal gesammelt und in ein Retentionsbecken eingeleitet. Der Ablauf und Überlauf des Retentionsbeckens gelangt in den Flurwassergraben, der wiederum im Büttenbach mündet.

Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers an den Flurwasserentlastungsgraben bzw. den Büttenbach ist nicht zulässig. Die quantitative Gewässerbelastung nach DWA M 153 ist ohne Retention zu hoch.

Das Schmutzwasser gelangt über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Möckmühl. Das gereinigte Wasser fließt dann in die Jagst.

#### **4.10.4 Müllentsorgung**

Die Befahrung der Erschließungsstraßen mit dem Müllfahrzeug ist ohne Probleme möglich.

#### **4.10.5 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Es sind keine Flächen mit Leitungsrecht zu belasten.

#### **4.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Umgang mit Ober- und Mutterboden im Zuge der Baumaßnahmen
- Duldungspflicht von Aufschüttungen und Abgrabungen entlang des Straßenkörpers
- Duldungspflicht der Anbringung von Beleuchtungskörpern, Kennzeichen und Hinweisschildern
- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. verunreinigtem Aushubmaterial
- Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen
- Immissionen aus Bahnbetrieb, Pferdehaltung und Bewirtschaftung v. landwirtschaftlichen Flächen
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Empfehlung zur Baustoffauswahl
- Anbringen von Nisthilfen
- Verschattung von landwirtschaftlichen Flächen
- Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs

### **5 Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist kein weiterer Ausgleich notwendig. Da durch den schon bestehenden Bebauungsplan die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, und zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich notwendig.

## 6 Umweltbericht

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Hierdurch kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht notwendig. Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung“ wurde ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage).

## 7 Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhanges mit der übrigen Ortslage werden zum Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften festgesetzt. Darüber hinaus soll das Wohnquartier durch die Gestaltungsvorgaben einen einheitlichen identitätsstiftenden Charakter erhalten.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtlichen Bauvorschriften gemeinsam mit dem Bebauungsplan in einer separaten Satzung nach § 74 LBO erlassen.

### 7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 7.2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig (auch versetzte Satteldächer und Krüppelwalmdächer). Für die Dachformen sind folgende Dachneigungen zulässig:

|             |  |
|-------------|--|
| Satteldach: | 20° – 45° (auch versetztes Satteldach) |
| Walmdach:   | 15° – 45° (auch Krüppelwalmdach)       |
| Pulldach:   | 7° – 15°                               |
| Flachdach:  | 0° – 15°                               |

Für die unterschiedlichen Dachformen wurde die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend des bestehenden Baugebietes „Züttlingen-Nord, 1. Erweiterung“ differenziert festgesetzt.

#### 7.2.2 Dachdeckung

Zur Vermeidung von Blendwirkung und Integration der Neubauten in die vorhandene Bebauung sind glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Die aktive Nutzung von Sonnenenergie ist dabei allgemein zulässig. Flach- und Pulldächer sind zur Förderung des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser extensiv zu begrünen.

#### 7.2.3 Dachgauben

Für eine harmonische Ausprägung der Dachzone wurden in den Festsetzungen Regelungen für Größe und Abstände der Dachaufbauten getroffen.

## **7.2.4 Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden), Nebengebäuden und Garagen**

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind glänzende, sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie Metallfassaden unzulässig. Garagen und sonstige Nebengebäude sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

## **7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

### **7.3.1 Geländeänderungen und Stützmauern**

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,50 m begrenzt.

Für die Bauquartiere BQ 14 - 19 gilt zudem Folgendes:

Eine erforderliche Erhöhung des Baugrundstücks an der unteren Grenze zum Feldweg darf in Form einer Stützmauer (auch eine senkrechte Mauer ist zulässig) mit einer maximalen Höhe von 3,0 m erfolgen.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Jedoch darf ein maximaler Höhenunterschied von 3,0 m nicht überschritten werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen. Bei nachbarschaftlicher Einigung kann auf die Abtreppung an den seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden.

Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Zu angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

### **7.3.2 Einfriedungen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters werden die Höhen von Sockelmauern auf 0,3 m und die Gesamthöhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m begrenzt. Es sind nur offene Zäune oder Hecken zulässig.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

## **7.4 Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes werden beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen nicht zugelassen.

## **7.5 Stellplatzverpflichtung**

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem derzeit bereits vorhandenen hohen Motorisierungsgrad Rechnung zu tragen. Zusätzlich lässt die erwartende Prägung der Bevölkerungsstruktur im Gebiet durch junge Familien die Bereitstellung von mindestens zwei Stellplätzen für Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> bei der vorhandenen Mobilität gerechtfertigt erscheinen. Da zusätzlich das gewählte Straßenprofil in verkehrsberuhigter Erschließungsform nicht geeignet ist, weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

## 8 Angaben zur Planverwirklichung und Bebauung

### 8.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalkes, die teilweise von Junger Talfüllung der Jagst mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung überdeckt sind.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes muss gerechnet werden. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischer Kalkgesteinslösungen im Oberen Muschelkalk, sind nicht gänzlich ausgeschlossen. Mit oberflächennahem Quellen und Schwinden des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Aufgestellt:

Möckmühl, den 09.04.2021

Die Stadt:

Der Planfertiger:  
Kehle Ingenieurbüro GmbH  
Keltergasse 5, 74861 Neudenaun  
Mail: neudenaun@kehle-ing.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ - überein.

Möckmühl, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister:

\_\_\_\_\_  
(Siegel)