





# ZEICHENERKLÄRUNG



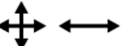

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet





## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1  maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2  maximale zulässige Geschossflächenzahl
- 2.3  maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.4 TH = 7,50 m maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- 2.5 FH = 12,50 m maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)



## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Firstrichtungen zwingend
- 3.4  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung


## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
-  Fahrbahn
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz / Anliegerweg
-  Verkehrsgrün (Symboleintrag bei großen Flächen)
-  Gehweg/Fußweg



## 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 5.1  Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
- 5.2  Private Grünfläche: Grünanlage zur Entwicklung einer Obstwiese




## 6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

## 7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.2  Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

## 8. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 8.1  anzupflanzender Einzelbaum
- 8.2  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 8.3  zu erhaltender Einzelbaum

## 9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

---

9.1  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9.2  Festgelegte Einfahrt

## 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

---

10.1  Grenze der Änderung

10.2  Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Mühlbacher Pfad IV

## 11. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

---

11.1 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GRZ)
max. Traufhöhe max. Firsthöhe	Bauweise

11.2 Außerhalb des Änderungsbereichs gültige Festsetzungen sind grau dargestellt.

**In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

---

1.1 *Ausgleichsmaßnahme <3>*

Die Ackerfläche ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln.

Die Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Sie ist zweimal jährlich, nicht vor Anfang Juni bzw. Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

Auf der Fläche sind insgesamt 7 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und langfristig zu pflegen und zu erhalten.

Der Pflanzvollzug muss innerhalb eines Jahres nach Bezug der neuen Gebäude erfolgen.

1.2 *Baufeldräumung und Gehölzrodung*

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind Bäume und Sträucher in der jeweils zu bebauenden Fläche im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu räumen.

Die krautige Vegetation ist im Vorfeld von Bauarbeiten vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn mindestens einmal im Monat zu mähen und das Mähgut abzufahren um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### 2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

---

2.1 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen ist die Gehölzauswahl im Anhang der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zu beachten.

**Darüber hinaus gelten die schriftlichen Festsetzungen des seit 26.03.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Mühlbacher Pfad IV !**

## II. SONSTIGE HINWEISE

---

1. *Baugrunduntersuchung*  
Aufgrund der im Oberen Muschelkalk wird bei einer Versickerung von Oberflächenwasser die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Des Weiteren wird aufgrund möglicher Verkarstungserscheinungen für Neubauten objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.
2. *Unterschreiten des Waldmindestabstandes (30m)*  
Der gesetzliche Waldmindestabstand wird im nordöstlichen Geltungsbereich unterschritten. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Waldbesitzer unter Umständen ein Haftungsverzicht sowie Kostenübernahme für etwaige Wirtschafterschwernisse eingefordert werden kann.

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)