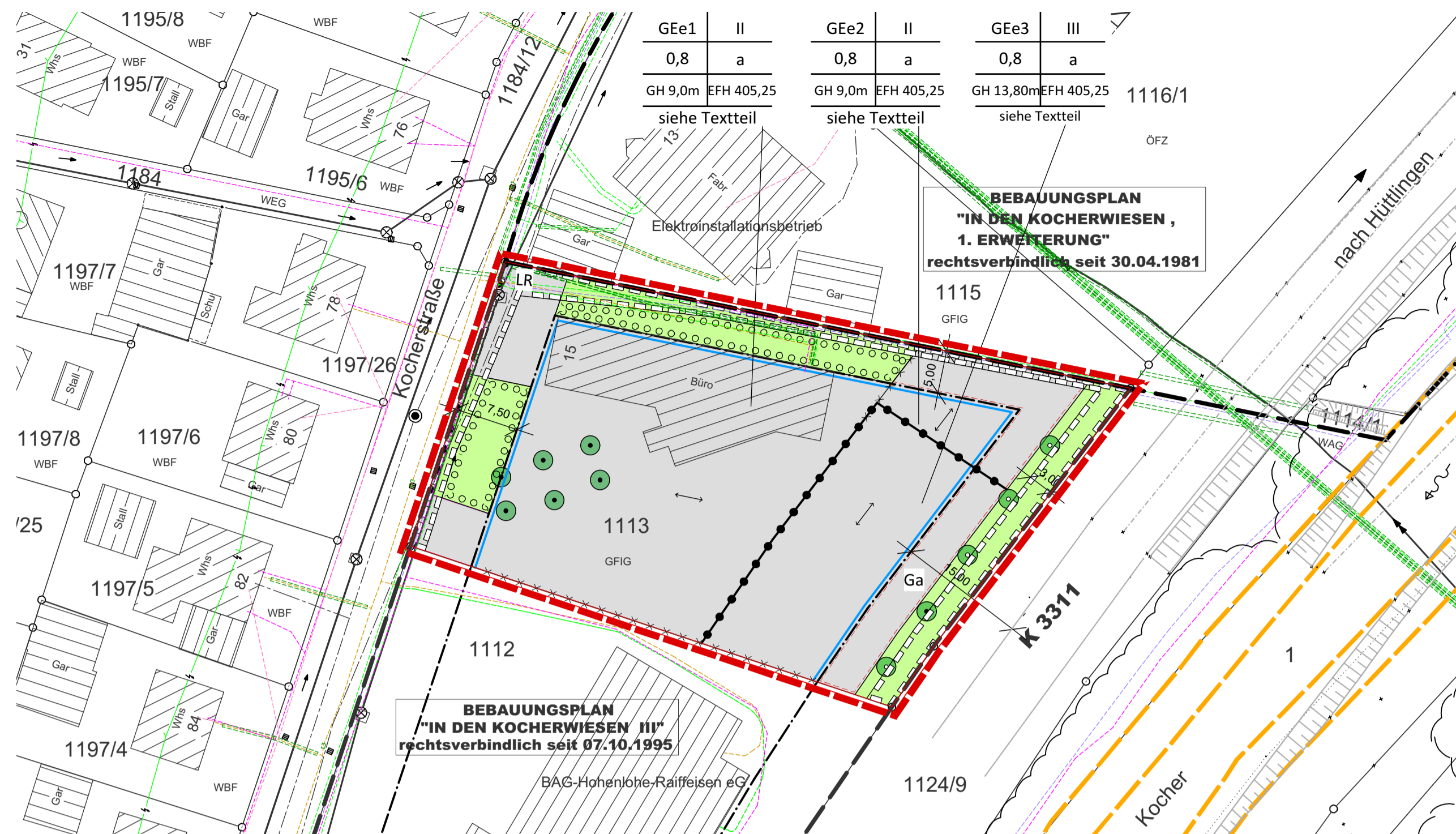


**Teil 1 - LAGEPLAN**



GEe1	II	GEe2	II	GEe3	III
0,8	a	0,8	a	0,8	a
GH 9,0m	EFH 405,25	GH 9,0m	EFH 405,25	GH 13,80m	EFH 405,25
siehe Textteil		siehe Textteil		siehe Textteil	

**Teil 1 - PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)

GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-----	--

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16-18 BauNVO)

0,8	GRZ - Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
III	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
13,80 m	GH - maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) (§ 9 Abs.3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
405,25	EFH - Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in müNN (§ 9 Abs.3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

**BAUWEISE UND BAUGRENZE**

a	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
maximale Höhe (GH)	EFH
	Dachform/Dachneigung

**VERKEHRSLÄCHEN**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

**GRÜNLÄCHEN**

Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
-Zweckbestimmung Ein- und Durchgrünung-

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

	Flächiges Pflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Einzelhaftes Pflanzgebot - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Einzelhafte Pflanzbindung - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Umgrenzung bestehende Bebauungspläne
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen -Tiefgarage- (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO): unterschiedliche Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Ausrichtung) und Überschreitung des Baufensters mit unterirdischen Anlagen
	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	Grenzen des Liegenschaftskatasters, Stand 2018
	Umgrenzung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen

**BESTEHENDE LEITUNGEN**

	Kanal		Stromleitung 20 kV, Niederspannung
	Wasserversorgung		Steuerkabel
	Fernmeldkabel		Gasversorgung
	Breitbandkabel		Leerrohre

**TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Pläneinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16-21a BauNVO)  
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)  
a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
GEe1 und GEe2:  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe -GH) darf 9,00 m und die Traufhöhe (TH) darf 7,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt GH: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses, oberer Bezugspunkt TH: Schnittpunkt Außenwand / Dachhaute.

GEe3:  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe -GH) darf 13,80 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.

Im GEe darf mit Geländern für Terrassen und Fluchtwege die maximale Wand- und Gebäudehöhe bis max. 1,0 m (gemessen ab Bodenbelag) überschritten werden. Für technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden. Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen gelten im GE2, GE3 nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB). Gebäudeteile, welche die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig mit mind. 20 cm überdeckt sein, sofern sie nicht als Stellplatzflächen genutzt werden. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH liegen. Dies gilt nicht für zulässige Nebenanlagen. Als unterirdische Anlage gilt auch eine überdeckte bauliche Anlage, wenn eine Wandflächen zum Nachbargrundstück sichtbar wird. Die sichtbare Wandfläche darf entlang der Grundstücksgrenze eine Ansichtsfläche von 20 m² nicht überschreiten.
- Flächen für Garagen (§23 Abs.5 BauNVO)  
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen Ga ausgewiesen sind. Sie dürfen nur als unterirdische Gebäudeteile errichtet werden und müssen vollständig mit mind. 20 cm überdeckt sein, sofern sie nicht als Stellplatzflächen genutzt werden. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH liegen.
- Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)  
Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abhängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen (LR) werden zugunsten der betroffenen Leitungsträger belastet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung, beeinträchtigt oder gefährdet wird.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

- Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - Dachform, Dachneigung  
Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer von 0-30 Grad zulässig.
  - Dachdeckung  
Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachendeckungen, jeweils in den Farben rot oder braun zu decken. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Für Dachflächen bei Wintergärten mit farblichem Glas oder glasähnlichem Material zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse oder für solare Energiegewinnung genutzt werden.
  - Äußere Gestaltung  
Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonverbeanlagen. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zulässig. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig. (ausgenommen Garagenzufahrten).
- Stellplätze (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
PKW-Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine usw.) und mit großkrönigen Laubbäumen und Buschgruppen zu bepflanzen, wenn sie nicht durch eine Tiefgarage unterbaut sind. Die Pflanzliste ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.
- Regenwasserrückhaltung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ je 100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,10 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen. Der Überlauf der Retentionseinrichtung ist an den Mischwasserkanal in der Kocherstraße anzuschließen. Sofern durch Dachbegrünung mit Substratstärken von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltvolumina geschaffen werden, kann für diese Flächen auf eine Rückhaltung verzichtet werden.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Kocherwiesen III", rechtsverbindlich seit 07.10.1995 gelten weiter, solange durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

LANDKREIS : OSTALBKREIS	PLANGEBIET NR.:
GEMEINDE : HÜTTLINGEN	
GEMARKUNG : HÜTTLINGEN	
FLUR : KOCHERWIESEN	

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §2 BAUGB
GEFASST AM ___/2019 UND
IM AMTSBLATT NUMMER ___/2019
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM ___/2019

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §3 ABS.2 UND §4 ABS. 2 BAUGB
GEFASST AM ___/2019
IM AMTSBLATT NUMMER ___/2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM ___/2019
UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM ___/2019 BIS ___/2019

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §10 BAUGB UND §74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST AM ___/2019

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBERREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM AM ___/2019
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
HÜTTLINGEN, DEN ___/2019

.....  
ENSLÉ, BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS §10 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NUMMER \_\_\_/2019 AM \_\_\_/2019

**GEMEINDE HÜTTLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**"IN DEN KOCHERWIESEN III, 1. ÄNDERUNG"**

TEIL 1 - LAGEPLAN + PLANZEICHENERKLÄRUNG M 1:500

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ANERKANNT: Hüttlingen, 03.07.2019

.....  
Enslé, Bürgermeister

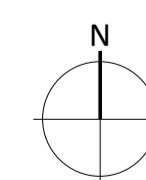
GEFERTIGT: Ellwangen, 03.07.2019

PROJEKT: HÜ1908



**stadtländingenieure**

V:\HÜ1908\Pläne\Erweiterung 03.07.19.vwx



**stadtländingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtländingenieure.de  
www.stadtländingenieure.de