



# FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung**
- SO** Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) zur Betreuung und Beherbergung behinderter Personen
  - MD** Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)

- Maß der Baulichen Nutzung**
- 0,9 maximal zulässige Geschossflächenzahl (siehe Planeintrag)
  - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe Planeintrag)
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe Planeintrag)
  - TH = 8,00 maximale Traufhöhe (siehe Planeintrag)
- Bezugshöhe:  
Die Bezugshöhe wird bestimmt gemäß §5 Abs. 4 LBO. Maßgeblich ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde.

- Bauweise, Baugrenzen**
- o offene Bauweise (siehe Planeintrag)
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenfläche
  - Verkehrsgrün
  - Parkplätze

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
- Sichtfelder, die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Benutzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,70 m über Straßenhöhe freizuhalten.
  - Pflanzgebiet (PFG), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Büschen. Die mit PFG bezeichneten Flächen sind mit hochstämmigen Bäumen heimischer Art zu bepflanzen.
  - Private Grünfläche
  - Umgrenzung Überflutungsflächen (100-jährliches Hochwasser)

- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan "Pochenmühle", genehmigt 1987
  - Leitungsrecht zu Gunste der Gemeinde
  - Freileitung, 20 kV

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dächer der Hauptgebäude**
- SD, PD Satteldach, Pultdach
  - DN 15° - 40° zulässige Dachneigung von 15° bis 40°

### Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung |                     | Zahl der Vollgeschosse |                     |
|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl | Grundflächenzahl       | Geschossflächenzahl |
| Bauweise                  | Dachform            |                        |                     |
| Dachneigung               | 15° - 40°           |                        |                     |
| Traufhöhe                 | 8,00 m              |                        |                     |

**HINWEISE**

**Bodenschutz**  
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.

**Anmerkung:**  
Nach Informationen des LGRB können sich geogen erhöhte Schwermetallbelastungen im Boden befinden. Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen sollten nach der Verwaltungsvorschrift VwV Boden durchzuführen und die Analyseergebnisse dem Umweltamt zu übermitteln, damit diese in der weiteren Planung entsprechend Berücksichtigung finden können.

**Dränungen**  
Beim Anschnitt von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellaustritten ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwässertritte sind dem Landratsamt anzuzeigen.

**Gewässer**  
Der Gewässerrandstreifen ist von der Bebauung freizuhalten. Die Bestimmungen hierzu sind im §38 WHG in Verbindung mit §29 WG geregelt.

**Überschwemmungsgebiet**  
Teile des Bebauungsplanes befinden sich in einem nach § 76 WHG ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und unter-liegen den besonderen Schutzvorschriften nach § 78 WHG. Diese sind zu beachten und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

**Grundwasserschutz**  
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

**Baugrund**  
Mit lokalen Auffüllungen vorgegangener Nutzungen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sind Versickerung geplant, wird ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen, ferner objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 03.11.2017  
BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017  
PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 04.05.2017  
LBO Ba-Wü. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 21.11.2017

**VERFAHRENSVERMERKE**

|   | Datum                         |
|---|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates             | 26.06.2018                    |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates | 26.06.2018                    |
| Öffentliche Auslegung                               |                               |
| a.) Bekanntmachung                                  | 29.06.2018                    |
| b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung   | vom 13.07.2018 bis 13.08.2018 |
| Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat             | 18.09.2018                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft            | 21.09.2018                    |

ausgefertigt: Fluorn-Winzeln,  
Tjaden (Bürgermeister)

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

ausgefertigt: Fluorn-Winzeln, NN.NN.NNNN  
Tjaden (Bürgermeister)

# Gemeinde Fluorn-Winzeln OT Winzeln



## Bebauungsplan "Pochenmühle 1. Erweiterung"

Zeichnerischer Teil

### Lageplan

**M = 1 : 1000**