

Fertigung III

Bürgermeisteramt		
Eing. 19. DEZ. 2013		
78259 Mühlhausen-Ehingen		

Objekt –Nr. 70412/3007



Gemeinde Mühlhausen Ehingen

Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen

Textteil zum Rechtsplan

Satzung

Stand 18.12.2013

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen
Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen

Inhalt

- I. Satzung
- II. Begründung
- III. Textliche Festsetzungen
- IV. Pflanzenliste
- V. Rechtsplan
- VI. Umweltbericht

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen

I. Satzung

für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

1. 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)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), geändert durch die Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 555)

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat am 16. Dezember 2013 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Planteil vom 18.12.2013 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 18.12.2013 |
| 2. | Den textlichen Festsetzungen vom | 18.12.2013 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

- | | | |
|----|-------------------|------------|
| 1. | Begründung vom | 18.12.2013 |
| 2. | Pflanzenliste vom | 18.12.2013 |
| 3. | Umweltbericht vom | 06.12.2013 |

§3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und § 56 LBO. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

§4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Mühlhausen- Ehingen, den 19. Dez. 2013

Für den Gemeinderat:

gez.:
Lehmann, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Mühlhausen- Ehingen, den 19. Dez. 2013

gez.:
Lehmann, Bürgermeister



Angezeigt am: 19. Dez. 2013

Rechtsverbindlich seit: 19. Dez. 2013

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen

II. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dohlen“ Ortsteil Ehingen umfasst die Grundstücke auf der Gemarkung Ehingen: - Flst. Nr. 86/Teil, 85/Teil, 84/1, 83/Teil, 82/Teil, 81/ Teil, 80/Teil, 1507/Weg, 4147/Teil/Straße „Heinzgarten“, 1522/Teil/Weg, 1523, 1524, 1525, 1526, 1528, 1529/1, 1531, 1532, 1534, 1535 und 1536/Teil/Weg.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden durch das Grundstück Flst.Nr. 1536/ Weg, im Osten Flst.Nr. 1522/Weg, 4116, 4150/Weg, 4151/Weg, 4153/Anlage, 3519, 3521, 3522, 353, 3524, und 3525, im Süden durch die Grundstücke Flst.Nr. 86/Teil, 85/Teil, 84/Teil, 83/Teil, 82/Teil, 81/ Teil, 80/Teil, 1495, 1496, 4111 und im Westen durch die Grundstücke Flst.Nr. 4102, 4091/ Straße „Bei der Mauer“ und 4092/Straße „Steinweg“ und 1507/1.

Die endgültigen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat in der Sitzung vom 04.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 8 vom 21.02.2013.

Das Plangebiet liegt in östlicher Richtung im Anschluss an das Bebauungsplangebiet „Bei der Mauer“ (Steinweg) und nordwestlich im Anschluss an das Bebauungsplangebiet „Heinzgarten“ und umfasst eine Fläche von ca. 2.77 Hektar.

Im Regionalplan 2000 sind die zu überplanenden Flächen als Entwicklungsflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, mit Genehmigungsdatum vom 20.07.2006 sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8(3)BauGB ist grundsätzlich beachtet.

3. Anlass der Planung, Zielsetzung

Im Jahre 1992 wurde der Bebauungsplan „Bei der Mauer“ und „Heinzgarten“ im Ortsteil Ehingen rechtskräftig. Im Jahr 2000 folgten „Heinzgarten, 1.Erweiterung und 2003 „Bei der Mauer II“. Beide Baugebiete sind längst vollständig bebaut.

Nach wie vor ist eine stetige Nachfrage aus der heimischen und regionalen Bevölkerung nach baureifem Wohnbauland für die Errichtung von Wohnhäusern festzustellen. Die Attraktivität des Ortsteils Ehingen mit seinen ausgeprägten ländlichen Strukturen sorgt für ein stetiges Interesse hier sesshaft zu bleiben oder zu werden. Die Versorgungsstruktur im Zusammenhang mit dem Ortsteil Mühlhausen ist ausreichend vorhanden. Die nicht zu große Entfernung zur Bahnlinie Konstanz-Engen ist von Vorteil, die verkehrsmäßige Vernetzung mit den umgebenden Ortschaften ist gut ausgebaut. Nicht zuletzt ist für die Bauwilligen auch die reizvolle Lage in der Landschaft ausschlaggebend dafür sich in Ehingen niederlassen zu wollen.

Vorhandene Baugebiete sind vollständig bebaut. Auf vereinzelte Baulücken, die sich in privater Hand befinden hat die Gemeinde keinen Zugriff. Die Gemeinde kann der Nachfrage nach baureifen Bauplätzen somit nicht gerecht werden. Die Kommunalpolitik will diesem Mangel abhelfen und im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung insbesondere für Familien kosten- und leistungsgerecht weiteres Bauland zur Verfügung stellen.

So soll im Anschluss an das Baugebiet „Bei der Mauer“ in östlicher Richtung eine weitere ca. 2,7ha große Fläche erschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Dohlen“ schafft hierfür die Rechtsgrundlage.

4. Bestand:

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen bestehen aus Ackerflächen und landwirtschaftlichem Grünland, welches stellenweise mit Obstbäumen überstellt ist. Westlich des Plangebiets grenzt das Bebauungsplangebiet „Bei der Mauer“ als allgemeines Wohngebiet an. Südlich befindet sich der ur-

sprüngliche, nicht überplante Ortsrand. Südöstlich liegt das Gebiet „Heinzengarten“ als allgemeines Wohngebiet. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Das Gelände ist nahezu eben und fällt von Norden nach Süden um ca. 1,5m ab.

5. Geplante Bebauung:

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Die Bauwilligen sollen zu angemessenen Preisen Eigentum an Grund und Boden erwerben können. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit der Einzelhausbebauung vor. Diese Bauform ist nach wie vor sehr gefragt. Für Doppelhäuser oder Hausgruppen gibt es keinerlei Nachfrage. Die Konzeption des Bebauungsplanes ist jedoch so angelegt, dass die Parzellen bei Bedarf geteilt werden können, um z.B. ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe errichten zu können. Somit ermöglicht der Bebauungsplan eine den jeweiligen Gegebenheiten entsprechende, flexible und bedarfsorientierte Überbauung.

Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft soll die geplante Bebauung aufgelockert mit hohem Grünanteil erfolgen. So findet eine bessere Verflechtung der geplanten und vorhandenen Grünstrukturen statt. Es ist daher nicht beabsichtigt die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Verdichtung in vollem Maße auszuschöpfen. So kann auch der Versiegelungsgrad, welcher durch die Planung verursacht wird, geringer gehalten werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an die Umgebungsbebauung anpassen. Um den heutigen Ansprüchen an zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeiten gerecht zu werden, ist geplant hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude lediglich die Wand- und Firsthöhe festzusetzen, unter Bezugnahme auf die für jedes Grundstück festgelegte Bezugshöhe. (Bezugshöhe= EFH= Oberkante Erdgeschoßfußbodenrohöhe)

Einengende Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung (Firstrichtung, Dachform, Dachneigung) sollen entgegen der früheren Praxis nicht mehr erfolgen. Den Erwartungen im Hinblick auf eine weitgehende Deregulierung einerseits und den gewünschten Gestaltungsfreiheiten andererseits wird somit Rechnung getragen.

Den Anforderungen zur Nutzung von Sonnenenergie wird die Bebauungsplanung insofern gerecht in dem alle Gebäude weitestgehend mit Südausrichtung geplant sind. So finden bereits in einem frühen Planungsstadium geforderte energetische und solare Aspekte Berücksichtigung.

In das Plangebiet einbezogen sind Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 80, Flst.Nr. 81 und Flst.Nr. 82. Hier soll ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Ober- und Dachgeschoss. Die gewerbliche Nutzung ist im Zusammenhang mit dem dortigen -an der Winkelstraße Nr. 17 gelegenen- kleineren Zimmereibetrieb zu sehen. Der Betreiber der Zimmerei ist gleichzeitig auch Grundstückseigentümer und benötigt Lagerraum, um Baumaterialien einlagern zu können. Ebenso soll im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes eine Holzverarbeitende Werkstatt eingerichtet werden. Der Inhaber des Betriebs ist spezialisiert auf die Instandsetzung von denkmalgeschützten Gebäuden. In diesem Zusammenhang fallen gelegentlich Arbeiten an, die nur in der Werkstatt ausgeführt werden können. Der Großteil der Zimmerarbeiten wird auf den jeweiligen Baustellen abgewickelt.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO fest, jedoch eingeschränkt auf die o.g. Nutzungen. Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festlegung dieses Gebietstyps wurde einvernehmlich mit dem Landratsamt Konstanz getroffen. Seitens des Amtes für Baurecht und Umwelt mit den Sachbereichen Bauplanungs- Bauordnungsrecht und Gewerbeaufsicht wurde zu dieser bauplanungsrechtlichen Festsetzung geraten.

Die Restflächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 81, 82 und Teilflächen des angrenzenden Flurstücks Nr. 80 sollen als private Grünflächen ausgewiesen werden, mit der Zweckbestimmung, dass dort eine Bebauung nicht zulässig ist. Diese Grundstücke liegen insgesamt in der Hand eines einzelnen Grundstückseigentümers, welcher mit der geplanten Vorhegungsweise einverstanden ist.

Für das Plangebiet werden schwerpunktmäßig folgende lenkende Maßnahmen getroffen:

- Festlegung des Gebietstyps "Allgemeines Wohngebiet". Damit wird dem in der Umgebung überwiegend vorhandenen Gebietscharakter Rechnung getragen.
- Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich einerseits am Bestand in der näheren Umgebung orientiert und andererseits eine angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulässt.
- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe
- Festsetzen der Bauweise, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, klimaschutzfreundliche und für das Ortsbild verträgliche Bebauung zu erreichen. Des Weiteren ist es Zielsetzung, durch die Gebäudestellung die Orientierung zu optimieren und die gegenseitige Verschattung zu verringern. Bebauungsplan setzt die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser fest, ebenso die Baugrenzen. Dadurch wird insbesondere der Anwendung der Solarenergienutzung Rechnung getragen. Mit diesen beispielhaften Maßnahmen nutzt die kommunale Bauleitplanung die vorhandenen Möglichkeiten, um klimaschädliche Auswirkungen zu vermeiden.
- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine untypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden, verbunden mit dem Ziel eines geringeren Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit der Errichtung erforderlicher Stellplätze.
- Festlegen von privaten Grünflächen, die ausschließlich der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sein sollen. (Anlegen von Haus- und Nutzgärten) Zielsetzung ist die Bildung von Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft. Durch eine Dach- und Fassadenbegrünung kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Die beabsichtigte Durchgrünung des Baugebiets trägt auf Grund der CO₂-absorbierenden Wirkung der Pflanzen auch zur Klimaverbesserung bei.
- Festsetzen von Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. Baumpflanzungen und Begrünung von Flächdächern. Damit soll insbesondere den kleinklimatischen Belangen Rechnung getragen werden.
- Festsetzung von Stauräumen vor Garagen.

Die Festsetzung für den notwendigen Stauraum vor den Garagen ermöglicht einerseits die Nutzung als zusätzliche Stellplatzfläche, andererseits wird die Verkehrssicherheit beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung soll aus Gründen des zu erwartenden Parkierungsverkehrs auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden. Dies ist notwendig, um einerseits das voraussichtliche Fahrzeugaufkommen ordnungsgemäß versorgen zu können, andererseits um eine Flächen- und Kosten sparende Planung der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraßen zu ermöglichen.

Anhand von statistischen Erhebungen ist nach wie vor festzustellen, dass gerade in ländlichen Bereichen eine höhere Fahrzeugdichte vorhanden ist, also der Individualverkehr stärker ausgeprägt ist. Der ruhende Verkehr ist in ausreichendem Maß auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, um die Straßenflächen für den allgemeinen Fahr- und Fußgängerverkehr freizuhalten. Deshalb sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Spielstraßen (siehe Nr. 6) auch keine Parkierungsmöglichkeiten geplant, nicht zuletzt im Hinblick auf eine Flächen- und Kosten sparsame Erschließung. Dennoch sollen die geplanten Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestaltet werden, um die Akzeptanz für eine entsprechende Nutzung zu erhöhen. Dies wird z.B. erreicht, indem die Straßen vom Parkverkehr freigehalten werden. Im Straßenraum abgestellte oder geparkte Fahrzeuge würden dies verhindern und erschweren. So werden auch Sicherheitsaspekte für den Straßenraum erhöht, in dem die Übersichtlichkeit verbessert und das gefahrlose Benutzen durch Fahrradfahrer und Fußgänger ermöglicht wird. Nicht zuletzt ist die sparsame Verwendung der heute noch vorhandenen geringen Haushaltsmittel zu sehen. Die nach wie vor prekäre finanzielle Situation der öffentlichen Haushalte lassen die Planung von großzügigen Verkehrsanlagen nicht mehr zu. Auch werden die Belastungen der privaten Haushalte geschont, die letztendlich für die öffentlichen Geldmittel aufkommen müssen.

6. Erschließung:

Das Plangebiet wird über das westlich angrenzende Wohngebiet „Bei der Mauer“ und das südöstlich gelegene Wohngebiet „Heinzengarten“ erschlossen. Hier sind bereits die Anschlussknoten angelegt. Angeschlossen wird das Plangebiet an die Straßen "Im Heinzengarten" und „Bei der Mauer“. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind so konzipiert, dass der zusätzliche Verkehr, welcher durch das neue Baugebiet zu erwarten ist, ausreichend aufgenommen wird.

Die höchstzulässige Fahrgeschwindigkeit ist auf km/h 30 beschränkt. Zwei Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich –Spielstraße- ausgewiesen. Hier ist die Fahrgeschwindigkeit auf 7 km/h begrenzt. Parken ist nur innerhalb ausgewiesener Flächen zulässig. Damit wird dem erwünschten erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Bewohner einerseits und den sozialen Ansprüchen an das Wohnumfeld (Aufenthalt, Spielen) andererseits Rechnung getragen.

Grundlage für die Erschließungsplanung ist die RAS 06 –Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen.

7. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Mischsystem. Eine Trennung ist nicht möglich, da keine Vorflut zur Verfügung steht, um z.B. das Oberflächenwasser getrennt abzuleiten. Um dem Mischwasserkanal entlasten zu können, werden die anfallenden Dachwässer auf den jeweiligen Grundstücken über Muldensysteme versickert. Ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal muss hergestellt werden.

Im östlichen Baufeld wird eine Kanaltrasse von Norden nach Süden verlegt, wofür der Bebauungsplan Flächen für die Übernahme von entsprechenden Nutzungsrechten festsetzt.

8. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt.

9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendigen restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen.
- Sicherung des Mutterbodens, Lagerung in Mieten während den Bauphasen.
- Begrenzung der Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

10. Grünordnung:

Die Grünordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Rahmenpflanzung mit Hochstammlaubbäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Baugrundstücke bewirken mittel- und langfristig eine ausreichend gute Einbindung des Baugebietes in die Ortslage einerseits und in die umgebende Landschaft andererseits. Ergänzend sind private Grünflächen festgeschrieben, die zusätzlich mit Pflanzgeboten für standortgerechte Baumpflanzungen überlagert sind. Weitere entsprechende Pflanzgebote sind in den nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Die hier passenden Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste aufgelistet (Anhang). Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

11. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung:

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Naherholung / Wohnumfeld / Erholungsvorsorge und Flora/Fauna wurden untersucht, bilanziert und die notwendigen Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. Der mit dem Landratsamt Konstanz abgestimmte Umweltbericht mit Datum vom 06.12.2013 ist als Anlage beigelegt.

12. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesen- und Ackerbauflächen) zugunsten der geplanten Bebauung aufgegeben werden. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Wiesen und Ackerbauflächen kann das zukünftige Wohngebiet in bekannter Weise beeinträchtigen.

13. Abwägung der Belange:

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind nach Abwägung der Belange unter- und gegeneinander substantiell in den Bebauungsplan eingeflossen. Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, waren nicht vorzunehmen.

Seitens der Öffentlichkeit ist nur eine Stellungnahme eingegangen. Diese befasste sich insbesondere mit der Anfrage für die Unterbringung einer Trafostation. Die Errichtung einer neuen Trafostation ist jedoch nicht erforderlich, da die Versorgung des Baugebiets mit Strom aus einer bestehenden Station erfolgt.

Die zu erfüllenden Belange des Naturschutzes konnten insgesamt durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Hierfür hat der Gemeinderat im Rahmen des Abwägungsvorgangs sein Einvernehmen erteilt.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat das Abwägungsmaterial insgesamt zur Beratung rechtzeitig vorgelegen. Die Abwägung der Belange hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.12.2013 stattgefunden. Im Nachgang daran erfolgte der einstimmige Satzungsbeschluss.

14. Bodenordnung:

Die erforderlichen Grundstücksflächen zur Realisierung des Bebauungsplans „Dohlen“ Ortsteil Ehingen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen.

15. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	27.974 m²	- 100 %
- Nettobauland:	22.047 m ²	- 79 %
- überbaubare Fläche:	12.230 m ²	- 44 %
- nicht überbaubare Fläche:	9.817 m ²	- 35 %
- Straßenverkehrsflächen:	2.849 m ²	- 10 %
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	983 m ²	- 4 %
- Private Grünflächen	2.095 m ²	- 7 %

Mühlhausen-Ehingen, 18.12.2013

Der Planer

Gez. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde

Gez. Lehmann, Bürgermeister

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO i.V. §1(5), §1(6) Ziff.1 BauNVO
Für das Mischgebiet ist sind folgende Nutzungen zugelassen:

Wohnnutzung:

- 3 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss

Gewerbliche Nutzung:

- Werkstatt für Holzbauarbeiten im Erdgeschoss des Gebäudes
- Lagerflächen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für historische Baumaterialien und Bauteile, z.B. Bauholz, Lehm, Ziegel, Steine, Tore, Türen; des Weiteren Abstellflächen für betriebsbedingte Maschinen und Geräte.

Die Zufahrt zum Mischgebiet ist nur von der Winkelstraße aus zulässig. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

Die Eintragungen im Bebauungsplan sind maßgeblich.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

- Grundflächenzahl GRZ
- Grundfläche GR
- Geschossflächenzahl GFZ
- Höhe baulicher Anlagen

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt: 0,3
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt: 0,6

Die höchstzulässige Grundfläche im **Mischgebiet –MI-** beträgt **750m²**.

Die für die Berechnung der Grundflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des grundbuchmäßigen Grundstücks

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugshöhen beziehen sich auf NN= Normal Null. Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind zulässig und dürfen höchstens 25 cm betragen.

2.3 Wandhöhe Wh- gem. § 18 BauNVO

Die höchstzulässigen Wandhöhen sind festgelegt wie folgt:

- Wandhöhe Wh= 5,50m

Die höchstzulässigen Wandhöhen für Gebäude mit Flachdach sind festgelegt wie folgt:

- Wandhöhe Wh= 6,00m

Die Wandhöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Die höchstzulässigen Firsthöhen einschließlich Dachaufbauten sind festgelegt wie folgt:

2.4.1 für Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Zeldach, Mansardendach, Tonnendach und artverwandte Dachformen:

- Firsthöhe Fh= 8,50m

2.4.2 für Gebäude mit Pultdach:

- Firsthöhe Fh= 7,00m

2.4.3 für Gebäude mit Flachdach:

- Firsthöhe Fh= 6,00m

Die Firsthöhe einschließlich Dachaufbauten bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

2.4.4 Für das **Mischgebiet –MI- gelten die Angaben im Bebauungsplan.**

3.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist eingeschränkt.

- Einzelhaus: max. 3 WE

- Doppelhaus: max. 2 WE/Haushälfte

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

4.0 Bauweise gem. § 22(4) BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet.

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6.0 Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

7.0 Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze unzulässig.

8.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und Sicht behindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen höchstens 60 cm hoch sein.

Die durch Planzeichen 15.5 PlanzV ausgewiesenen Flächen zugunsten von Geh- Fahr- und Leitungsrechten dürfen mit baulichen Anlagen und Gebäuden nicht überbaut werden.

9.0 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff. 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Je Grundstück ist mindestens ein Obsthochstamm gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

10.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff. 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste aufgeführten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzusehen. In diesen Flächen sind vorzugsweise Hausgärten anzulegen.

11.0 Grünflächen gem. § 9(1) Ziff. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen ist unzulässig.

Für das Mischgebiet –MI- sind die Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten. Die Zufahrt zum Mischgebiet ist nur von der Winkelstraße aus zulässig. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen dürfen für die Erschließung nicht in Anspruch genommen werden.

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen
Bebauungsplan „Dohlen“ Ortsteil Ehingen
Örtliche Bauvorschriften §74 LBO

1.0 Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (WE) zugeordnet werden. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante von überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten

2.0 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

Die fertig hergestellte Oberfläche der einzelnen Baugrundstücke ist an die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenoberflächen so anzupassen, dass ein niveaugleicher Übergang vom Baugrundstück zur Verkehrsfläche vorhanden ist.

Sockel- und Untergeschosse sowie Fundamentsockel sind so anzufüllen, dass kein Vollgeschoss im Sinne von §2(6) LBO entsteht.

3.0 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

4.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen aus Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn diese begrünt werden. Mit Einfriedigungen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

5.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

5.0 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein-Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

6.0 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

7.0 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und auf dem Baugrundstück innerhalb der zulässigen Flächen herzustellen. Die Stellplätze müssen mit der Bezugfertigkeit des Wohngebäudes hergestellt sein.

8.0 Grundstücksentwässerung

Auf jedem neu gebildeten Baugrundstück ist eine Rückhalteeinrichtung für Regenwasser über Muldenversickerungssysteme einzurichten. Der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal anzuschließen. Der Notüberlauf von Versickerungsanlagen ist höhenmäßig so anzuordnen, dass eine Ableitung in den Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal möglich ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über belebte Bodenschichten zulässig. Versickerungsmulden sind zu diesem Zweck mit einer mindestens 30cm starken Oberbodenschicht zu versehen und einzusäen. Das Einbringen von Kies- und Wackenschüttungen ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

9.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung. Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

Hinweise

1.0 Bodenfunde

Da mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen.

Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht des Kreisarchäologen mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen.

Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.0 Geologie

Auf die teilweise vorhandenen problematischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen. Den künftigen privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Hinsichtlich der Gründung der Gebäude wird empfohlen:

- die Gebäude sollen mittels Bodenplatte gegründet werden
- bei einer Unterkellerung sind folgende Maßnahmen unerlässlich, wie z.B. weiße Wanne, Rissbreitenbeschränkung, wasserdichte Lichtschächte, Hebeanlage.
- Austausch von Torf und weichen humosen Lehmen unterhalb der Bodenplatte ist erforderlich.

3.0 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlichen Nutzflächen. Mit der entsprechenden Nutzung können die in der Feldbewirtschaftung üblichen Emissionen auftreten. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

In ca. 200m Entfernung in nördliche Richtung befindet sich ein Sportplatz; es muss mit Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Spielbetrieb gerechnet werden.

Mühlhausen-Ehingen, 18.12.2013

Der Planer

Gez. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde

Gez. Lehmann, Bürgermeister

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

Bebauungsplan „„Dohlen“ Ortsteil Ehingen

IV. Pflanzenliste

1.0 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer platanoides	- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Fraxinus excelsior	- Esche
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Tilia cordata	- Winterlinde
- Juglans regia	- Walnuß
- Obstgehölze als Hochstämme	

2.0 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Alnus glutinosa	- Schwarzerle
- Alnus incana	- Grauerle
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Prunus padus	- Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	- Stadtbirne
- Sorbus aria	- Mehlbeere
- Sorbus intermedia	- Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

- Malus domestica	- Apfel in Sorten
- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Prunus domestica	- Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
- Pyrus communis	- Holzbirne
- Pyrus domestica	- Birnen in Sorten

4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Corylus avellana	- Haselnuß
- Cornus sanguinea	- Hartriegel
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weißdorn
- Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	- Stechpalme
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
- Prunus spinosa	- Schlehe
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa glauca	- Hechtrose
- Rosa rubiginosa	- Weinrose
- Rosa majalis	- Zimtrose
- Rosa arvensis	- Kriechrose
- Rosa tomentosa	- Filzrose

- Rosa gallica	- Essigrose
- Sambucus nigra	- Holunder
- Salix caprea	- Salweide
- Salix purpurea	- Purpurweide
- Sorbus aria	- Mehbeere
- Taxus baccata	- Eibe
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.0 Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter 4.0, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

6.0 Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

7.0 Hecken/geschnittene Hecken

- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weissdorn
- Taxus baccata	- Eibe

8.0 Arten für Unterpflanzungen

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

- Geranium arten	- Storchschnabel
- Hedera helix	- Efeu
- Lamium galeobdolon	- Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia	- Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum	- Wallwurz
- Vinca minor	- Immergrün

Aufgestellt am 18.12.2013

B&B GmbH Architekten Ingenieure