

71898/3005 ebö/mo  
Stand: 27.03.2000

-Blatt 1-

**MÜHLHAUSEN - EHINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„HEINZENGARTEN“**

**1. ERWEITERUNG**

**TEXTTEIL ZUM RECHTSPLAN**  
**vom 27.03.2000**

## I. BEGRÜNDUNG

### INHALTSÜBERSICHT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsgrundlagen
3. Zielsetzung
4. Planung
5. Erschließung
6. Abwasserbeseitigung
7. Wasserversorgung
8. Energieversorgung
9. Bodenschutz
10. Grünordnung
11. Nutzungskonflikte
12. Bodenordnung
13. Flächenbilanz
14. Kosten

# MÜHLHAUSEN - EHINGEN

## Bebauungsplan „Heinzengarten“; 1. Erweiterung

### I. BEGRÜNDUNG

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Teilortes Ehingen, im Gewann „Heinzengarten“. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Zum Kiesgrüble“ begrenzt. Im südwestlichen Bereich verläuft die „Winkelstraße“. Im Süden sind die folgenden Grundstücke gebietsabgrenzend, Flurstück Nr. 3742/1, 3742, 3741. Im nordöstlichen Bereich verläuft ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg mit der Flurstück Nr. 3739, der dort gebietsabgrenzend ist.

Das Plangebiet enthält das Flurstück Nr. 3740 mit einer maßgeblichen Grundstücksfläche von ca. 6.530 m<sup>2</sup>.

#### 2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat in der Sitzung vom 29.03.99 beschlossen, für das Flurstück Nr. 3740 einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Gemeindemitteilungsblatt vom 08.04.99.

Der mit Datum vom 15.02.1985 genehmigte Flächennutzungsplan wird zur Zeit im Deckblatt fortgeschrieben und weist für den zu überplanenden Bereich Wohnbauflächen aus. Das Verfahren ist eingeleitet und wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan fortgeführt.

#### 3. Zielsetzung:

Bei dem zur Überplanung vorgesehenen Teilbereich des Gewannes „Heinzengarten“ handelt es sich im bauplanungsrechtlichen Sinne um einen Außenbereich. In langwierigen Grundstücksverhandlungen ist es der Gemeinde gelungen, die gesamte Fläche des Flurstückes Nr. 3740 zu erwerben. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, am südöstlichen Rand des durch den Bebauungsplan überplanten Gebietes „Heinzengarten“ eine weitere Bauzeile anzufügen.

Die bisher unbebauten, landwirtschaftlichen Flächen sollen nun im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung baureif hergestellt werden.

Der Bebauungsplan bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

#### 4. Planung:

Die geplante Überbauung mit Wohngebäuden bildet in städtebaulicher Hinsicht den endgültigen Abschluß des Baugebietes „Heinzengarten“ in südöstlicher Richtung. Das ca. 6.530 m<sup>2</sup> große Grundstück soll so parzelliert werden, daß 10 neue Baugrundstücke gebildet werden können. Die Grundstückgrößen bewegen sich je nach Lage und Grundstückszuschnitt zwischen 566 und 822 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Die bevorzugt einheimische Bevölkerung soll aufgrund von relativ flächensparender

Parzellierung kostengünstig Eigentum an Grund und Boden erwerben können. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit der Einzel- und Doppelhausbebauung und die Bebauung mit Hausgruppen vor. Die Konzeption des Bebauungsplanes ist so angelegt, daß die überbaubaren Grundstückflächen bei der vorzunehmenden Parzellierung beliebig unterteilt werden können. Somit ermöglicht der Bebauungsplan eine erwünschte, flexible und bedarfsorientierte Bebauung.

Aufgrund der Ortsrandlage, im Übergang zur freien Landschaft, soll die geplante Bebauung aufgelockert erfolgen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist so vorgesehen, daß optisch eine „eingeschossige“ Bebauung entstehen wird. Die Lage und Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an den Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel der vorhandenen Erschließungsstraße „Zum Kiesgrüble“ und der vorhandenen geradlinigen Grundstücksgrenzen im östlichen Bereich. Die Planungskonzeption insgesamt berücksichtigt die sensible Ortsrandlage, soll eine ortsuntypische Verdichtung der Siedlungsstruktur vermeiden und strebt in städtebaulicher Hinsicht an, Art und Maß der Nutzung so festzusetzen, daß sich das neue Plangebiet harmonisch an die angrenzende Siedlungsstruktur anpaßt. Folgende lenkende Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegung des Gebietstypes "Allgemeines Wohngebiet". Damit wird dem vorhandenen, in der Umgebung überwiegenden Gebietscharakter Rechnung getragen.
- Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich einerseits am Bestand in der näheren Umgebung orientiert und andererseits eine angepaßte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstückflächen zuläßt.
- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe. Die geplanten Gebäude sollen in eingeschossiger Bauweise mit einem ausbaubaren Dach möglich sein, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß in Erscheinung treten kann. Damit wird gewährleistet, daß das Landschaftsbild in seinem bisherigen Charakter weitestgehend erhalten wird und durch die geplanten Baumassen keine Beeinträchtigung erfährt.
- Festsetzen der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und ortstypische Bebauung zu erreichen.
- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine strukturuntypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden. Insbesondere ist beabsichtigt, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.
- Festlegen von privaten Grünflächen, die ausschließlich der ausgewählten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sind (Anlegen von Hausnutzgärten). Zielsetzung ist die Bildung einer prägenden Grünstruktur, die das Plangebiet landschaftsgerecht abgrenzt.
- Festlegung der notwendigen Stellplätze auf zwei pro Wohneinheit. Die Herstellung der notwendigen Stellplätze soll abweichend von der Landesbauordnung geregelt werden. Die Festsetzung begründet sich unter anderem damit, daß insbesondere auf der Gemeindestraße „Zum Kiesgrüble“ ein erheblicher Anteil des landwirtschaftlichen Verkehrs zu den im nördlichen Bereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen abgewickelt wird. Hierzu sind parkierungsfreie Straßenflächen notwendig, damit die in der Regel überbreiten landwirtschaftlichen Fahrzeuge ohne größere Behinderungen passieren können.

#### **5. Erschließung:**

Die Herstellung neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Das Plangebiet wird auf die gesamte Länge im nordwestlichen Bereich durch die vorhandene Gemeindestraße „Zum Kiesgrüble“ erschlossen. Die Erschließung des nordöstlichen Grundstückes soll über den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, der entsprechend auszubauen ist, erschlossen werden.

#### **6. Abwasserbeseitigung:**

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle kann sichergestellt werden. Der Anschluß des Abwasserkanales (DN 250) wird an den vorhandenen Kanal in der Winkelstraße angeschlossen. Die Oberflächenwässer sollen dezentral auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, mit Überlauf in den vorhandenen Vorfluter (Lachengraben).

#### **7. Wasserversorgung:**

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann mengen- und druckmäßig sichergestellt werden.

#### **8. Energieversorgung:**

Die Versorgungsleitungen für Starkstrom und Gas werden entlang der Erschließungsstraße „Zum Kiesgrüble“ im Bereich der privaten Grundstücke verlegt. Ebenfalls hier erfolgt auch die Verlegung von Kabelanlagen (Telefon).

#### **9. Bodenschutz:**

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

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen.
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

#### **10. Grünordnung; Eingriff- Ausgleich:**

Das Plangebiet schließt direkt an das bebaute Baugebiet „Heinzengarten“ an. Die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen bestehen aus einem ca. 5m breiten Wiesenstreifen, in welchem sich Bäume unterschiedlicher Art, Wuchs und Größe befinden. Vorhanden sind Birnbäume, Apfel-, Kirsch-, Nuß-, und Pflaumenbäume. Elf Bäume sind älter als zwei Jahre, ca. dreißig Bäume sind jünger. Diese wurden im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes „Heinzengarten“ angepflanzt. Ein Teil davon ist jedoch bereits abgängig. Neben dem zuvor beschriebenen Wiesenstreifen schließt in östliche Richtung auf die gesamte Länge des Plangebietes ein ca. 40m breiter Acker an. Im Anschluß daran grenzt eine Obstbaumwiese an, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegt und von der Planung nicht berührt wird.

Der Eingriff in Natur und Landschaft an dieser Stelle ist nicht zu vermeiden, weil hier bereits durch die tangierenden Siedlungsstrukturen eine gewisse bauliche Weiterentwicklung vorgegeben ist, deren geordnete Abläufe nun über die Bauleitplanung geregelt werden sollen. Die tangierenden Siedlungsstrukturen sind im südöstlichen Bereich ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb. Hier befindet sich seit Jahren ein rechtmäßig vorhandener, nicht störender Gewerbebetrieb und Lagerflächen in größerem Umfang. Westlich tangiert, wie bereits erwähnt, das Baugebiet „Heinzengarten“. Dazwischen schiebt sich nun die Fläche, die überbaut werden soll und mit der beabsichtigten Bebauung einen endgültigen Abschluß der baulichen Entwicklung in östlicher Richtung festsetzt. Somit ergibt sich auch eine harmonische Abrundung des dortigen Ortsrandes.

Die vorgesehenen bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes und zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffes, sowie zur Verbesserung der ökologischen Situation umfassen das Festsetzen einer landschaftseinbindenden Eingrünung in Form einer privaten Grünfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Zusätzlich sollen die vorhanden Bäume, soweit diese einer Bebauung hinderlich sind und beseitigt werden müssen, als Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet neu gepflanzt werden. Die abgängigen Jungbäume werden ebenfalls ersetzt.

Eine weitere ökologische Verbesserung ergibt sich dadurch, daß die geplanten Ausgleichsflächen der landwirtschaftlich zulässigen Nutzung entzogen werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, daß sowohl entlang der südlichen, als auch entlang der östlichen Grundstücksgrenze einen ca. 6 m breiter Grünstreifen anzulegen ist. Die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichten sich, die anteiligen privaten Grünflächen entsprechend den Vorschlägen in der als Anlage beigefügten Pflanzliste anzupflanzen

#### 11. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte sind von den südöstlich angrenzenden Grundstücken zu erwarten. Hier befinden sich eingeschränkte gewerbliche Nutzungen, die jedoch mischgebietstypisch sind und somit das geplante, ausgewiesene allgemeine Wohngebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Im nordöstlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Prägung des Dorfes durch die Landwirtschaft und die Akzeptanz der Bürger lassen erfahrungsgemäß zu der Feststellung führen, daß die Ausübung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft) hinsichtlich eventuell auftretender Emissionen zu keinen Konflikten führen wird. Die Gemeinde beabsichtigt, den gegebenen Zustand mit einer grundbuchrechtlich abgesicherten Duldung zu koppeln.

#### 12. Bodenordnung:

Das komplette Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Neuordnung bedarf somit keines gesetzlichen Umlegungsverfahrens.

#### 13. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	ca.	6530 m <sup>2</sup>
- Nettobauland:	ca.	5574 m <sup>2</sup>
- überbaubare Fläche:	ca.	3616 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche:	ca.	1958 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	ca.	20 m <sup>2</sup>
- Grünflächen:	ca.	936 m <sup>2</sup>

**14. Kosten:**

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen:

- Straßen- und Wegebau:	DM	54.000,00
- Kanalisation:	DM	208.000,00
- Wasserversorgung:	DM	58.000,00

Aufgestellt am 27.03.2000



E. Böhler, Freier Architekt

# MÜHLHAUSEN - EHINGEN

## Bebauungsplan „Heinzengarten“; 1. Erweiterung

### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137).
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S.578, berichtigt S. 720, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. S. 101).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB**
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO**
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO**

Festgesetzt wird im Plan:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Wh, Fh)

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

- 2.1 **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

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

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

- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK EFH).

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist festgesetzt auf höchstens 30 cm über der Oberkante der fertiggestellten Straßenfläche (Straßenachse, gemessen am höchsten Punkt, der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenfläche).

Die Untergeschosse von Gebäuden dürfen nicht als Vollgeschosse im Sinne des § 2(6) LBO in Erscheinung treten.

### **2.3 Wandhöhen Wh gem. § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemißt sich ab der Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK EFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 4,0 m.

### **2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die Firsthöhe bemißt sich ab der Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK EFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m.

### **3. 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
- Hausgruppe: max. 1 WE/Hausteil

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

### **4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**

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

### **5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6. 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; ausnahmsweise zugelassen werden können Zuwegungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden. Vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude genießen Bestandschutz.

**7. 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. **Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.**

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

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenen Sichtflächen max. 60 cm hoch sein.

**9. 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. Erhaltung von Bäumen**

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume durch Planzeichen festgelegt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten: im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und den Empfehlungen der RAS-LG4 zu schützen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

**11. 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 festgelegten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzusehen. In diesen Flächen sind vorzugsweise Hausgärten anzulegen.

**12. 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 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen ist unzulässig. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Fußwege sind zulässig. Zufahrten und Zuwegungen zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig.

**13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziff 21 BauGB**

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen festgelegt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planeinzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

14. Die zulässige Dachneigung beträgt 38-45 Grad.
15. Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt. Abweichungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig.

### **16. 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 abzubauen.

### **17. 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.

### **18. Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Mauer, 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. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

### **19. Befestigte Flächen**

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

### **20. Abfallbehälter**

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

### **21. Bauvorlagen**

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung vom 13.11.1995. Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, die 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.

## 22. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 74 LBO i. V. mit § 56 LBO.

## 23. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## 24. Hinweise

### 24.1 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) benachrichtigt werden. Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

### 24.2 Gewerbliche Nutzung auf Flst Nr. 3741

Auf die in der Nachbarschaft befindlichen gewerbliche Nutzung wird hingewiesen. Es handelt sich hierbei um einen baurechtlich genehmigten Zimmereibetrieb mit Einschränkung als Kleinbetrieb. Mögliche Emissionen sind zu dulden.

Mühlhausen - Ehingen am 27.03.2000

Der Planer

1  
Böhler

E. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde



Lehmann

Lehmann, Bürgermeister

## MÜHLHAUSEN - EHINGEN

### -Bebauungsplan „Heinzengarten“, 1. Erweiterung- -Pflanzenliste-

#### A) Bäume 1. Ordnung

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
	-	Obstgehölze als Hochstämme
-Juglans regia	-	Walnuß
-Ulmus scabra	-	Bergulme
-Pinus sylvestris	-	Waldkiefer

#### B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Larix decidua	-	Lärche

#### C) Obst - 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

#### D) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Taxus baccata	-	Eibe
-Ilex aquifolium	-	Stechpalme

### E) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Crataegus monogyna	-	Weißdorn
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Salix caprea	-	Salweide
-Salix purpurea	-	Purpurweide
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Taxus baccata	-	Eibe

### F) Gärten und Vorgartenbereiche

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

### G) Berankung von Fassaden und Carports

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

### H) Hecken/geschnittene Hecken

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

### I) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

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