

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Im Kai" Mühlhausen-Ehingen,
Ortsteil Mühlhausen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2256) - BauGB -
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15. September 1977) BGBL. I S. 1763) - BauNVO -, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBL. I S. 2665).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981.
4. § 3 Abs. 1, § 6, 7, 11, 13, 73 und 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28. November 1983 (GBL. S. 770) und der letzten Änderung vom 22.02.1988 (GBL. S. 55).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Gewerbebetriebe, die Emissionen der Gestalt verursachen, daß mit Sichtbehinderungen für den Flugbetrieb am Hubschrauber-Sonderlandeplatz zu rechnen ist (Kühltürme o.ä.) dürfen nicht errichtet werden.

Zulässig sind die Anlagen nach § 8 Abs. 2, Nr. 1, ausgenommen Lagerplätze als selbständige Vorhaben und Nr. 2 und im MI die Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- (2) Im übrigen sind Nebenanlagen nur gemäß Einschränkungen nach § 8 Abs. 6 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

- (3) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden; hierbei sind die Einschränkungen nach § 8 Abs. 6 dieser Bebauungsvorschriften zu beachten.
- (4) Beleuchtungseinrichtungen (Straßen-, Gebäude- und Vorplatzbeleuchtungen etc.) unterliegen den Einschränkungen des § 8 Abs. 6 dieser Bebauungsvorschriften. Sie sind außerdem so zu gestalten, daß der an- und abfliegende Luftverkehr am Hubschrauber-Sonderlandeplatz nicht geblendet werden kann.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Eine bis 3-geschossige Bebauung von Verwaltungs- und Bürogebäuden kann zugelassen werden, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und eine Gesamthöhe von 9 Metern - talwärts gemessen vom fertig planierten Gelände, welches sich dem bestehenden Straßennetz angleichen muß, bis O.K. First - bzw. Flachdach - nicht überschritten wird. Der eingeschränkte Bereich ist im Bebauungsplan dargestellt.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO unter den dort genannten Voraussetzungen und den Einschränkungen nach § 8 Abs. 6 dieser Bebauungsvorschriften zugelassen werden.
- (4) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von der Gemeinde, wie auch vom Landratsamt die Aufstellung eines Stangengerüsts verlangt werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aus betrieblichen Gründen Gebäude über 30 Meter Länge notwendig sind. Gegebenenfalls ist eine Gliederung vorzunehmen.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

§ 7

Abstandsfläche

Für die Abstandsflächen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sofern keine Maße eingetragen sind, beträgt die Mindestdiefe der Abstandsfläche 3,00 Meter. Im übrigen gelten die Abstandsflächen der LBO.

IV Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt Dachfläche - Außenwand betragen:
 - a) bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,00 m
 - b) bei gewerblichen Gebäuden 8,00 m

- (2) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, sofern sie sich in Material, Farbgebung und Gestaltung an die Hauptgebäude anpassen.
- (3) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(4) Dach:

Wohngebäude: Flachdach, Satteldach bzw. Walmdach bis 34°

Gewerbegebäude: Flachdach, Sheddach, Satteldach bzw. Walmdach bis 34°

Bürogebäude: Flachdach, Satteldach, Walmdach bis 34°

übrige Gebäude: Flachdach, Satteldach, Walmdach bis 34°

- (5) Die Dacheindeckung hat mit einem rotbraunen nicht glänzenden Material zu erfolgen. Metalle und Kunststoffe sind an den Aussenfassaden und Dächern unzulässig.
- (6) Weitergehende Einschränkungen der Höhen, der baulichen Anlagen im Bereich der An- und Abflugflächen, der seitlichen Übergangsflächen ergeben sich aus dem Bebauungsplan und den dazugehörigen Schnitten. In diesem Bereich sind Bauten und Bauteile so zu erstellen, daß der Mindestabstand von 15 m zur An- und Abflugfläche und zur seitlichen Übergangsfläche nicht unterschritten wird. Maßgebend ist die Abstandslinie. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB für Unterschreitungen der Sicherheitsabstände einschl. der Einrichtung von Antennen und ähnlichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zugelassen werden.
- (7) An den Gebäuden unterhalb der südlichen An- und Abflugfläche, sowie der seitlichen Übergangsfläche kann an bzw. auf den Gebäuden eine Hindernisbe-
feuerung erforderlich werden, die auf entsprechende Forderung anzubringen ist.
- (8) Alle Baugesuche sind vor Genehmigung dem Regierungspräsidium Freiburg -
Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen.

- (9) Dachkonstruktionen und sonstige Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind so zu erstellen und abzusichern, daß sie durch den möglichen erheblichen Rotorwind nicht beschädigt werden können.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- (2) PKW-Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 Meter, LKW-Garagen einen Mindestabstand von 10,00 Meter zur Straße bzw. Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden.

§ 10

Einfriedigungen

- (1) Für die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen gilt folgendes: Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1 m Abstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze:
- Hecken aus bodenbeständigen Sträuchern mit Stellsteinabschluß zum Gehweg bzw. Fahrbahn.
 - Maschendrahtzäune bis zu max. 1,80 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung .
 - Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (2) Die Einschränkungen des § 8 Abs. 6 dieser Bebauungsvorschriften gelten entsprechend.

V Grundstücksgestaltung

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Die Grundstücksgestaltung hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen.

Die Einschränkungen nach § 8 Abs. 6 dieser Bebauungsvorschriften sind entsprechend zu beachten.

(3) Flächenversiegelungen sind nur in unbedingt erforderlichem Umfang, zum Beispiel aus betrieblichen Gründen oder zum Schutze des Grundwassers und Bodens zulässig.

§ 12

Grünordnungsplan und Anpflanzungen

(1) Für die Anpflanzungen außerhalb der Baugrenzen ist der Grünordnungsplan maßgebend, der Bestand des Bebauungsplanes, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB ist und für dessen Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuches Anwendung finden.

(2) Innerhalb der Baugrenzen ist pro 300 m² mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Baum (Eiche, Ahorn, Pappel, Linde, Erle usw.) anzupflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Im übrigen gelten auch hier zusätzlich die Bestimmungen des Grünordnungsplanes.

(3) Die Einschränkungen nach § 8 Abs. 6 dieser Bebauungsvorschriften sind entsprechend zu beachten (Höhe der Bäume). Sie gelten auch für Anpflanzungen außerhalb der Baugrenze.

VI. Sonstige Bestimmungen und Hinweise

§ 13

Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer ERdarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (Kreisarchäologe, Tel. 07731/61229). MitArbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Ausnahmen sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- (2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Mühlhausen-Ehingen, den 28. April 1988 / geändert am 12. Juni 1989

Für die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen:



Hable
Bürgermeister



Es wird beurkundet, daß der Bebauungsplan "Im Kai" in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorlag, und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Mühlhausen-Ehingen, den 13. Juni 1989



Hable,
Bürgermeister

