

# **Bebauungsplan " Im Kai " - 3. Änderung**

Gemeinde Mühlhausen -Ehingen

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Aug.97, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.Dez..1997 (BGBl I S.2903).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Jan.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90-) vom 18.Dez. 1990 (BGBl. 1991,I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.Aug. 1995 (GBl.S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (GBl. S.521).

Ergänzend zu den Planzeichen wird festgesetzt:

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

**1.1 Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO i.V.m- §1 Abs.4,5,6 und 9 BauNVO**

**1.1.1 Festsetzungen nach der Art der zulässigen Nutzung (GE)**

Gemäß §8 Abs. 2 Ziff.1,2,3 und 4,sowie §1 Abs. 5 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen nur im Planbereich 3+4
4. Anlagen für sportl. Zwecke als Freiraumnutzung.

### **Ausnahmen**

Als Ausnahmen können zugelassen werden gemäß §1 Abs.4 bis 9 und §8 Abs.3 Ziffer 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen als Bestandteil des Gewerbebetriebes (für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen), die dem Gewerbebetrieb gegenüber in der Grundfläche und in der Baumasse untergeordnet sein müssen. Die zulässigen Wohnungen dürfen nicht vor Erstellung des Betriebsgebäudes errichtet werden und sind in das Betriebsgebäude zu integrieren.

### **Nicht zulässig**

sind gemäß §1 Abs.5 bis 9 und §8 Abs. 2 Ziff.1 und 4, Abs.3 Ziff. 3:

- reine Lagerplätze als selbstständige Vorhaben
- Tankstellen im Planbereich 1 und 2
- Vergnügungsstätten in allen Planbereichen

## **§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) für GE**

Festgesetzt sind im Plan als Höchstgrenzen:

Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 6 LBO

Wandhöhe (WH) gem. §5 Abs. 4 LBO (§18 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl - zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,6 festgesetzt. Bei Dachbegrünung wird eine GRZ von 0,8 zugelassen.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) - Geschossigkeit (§ 20 BauNVO, §2 Abs.6 LBO)**

Die für die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- 2.2.1 Der Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden RFH). Der Bezugspunkt darf höchstens 0,50 m über Oberkante der Strassenachse (OK Fertigbelag), gemessen, von der gemittelten Strassenachse liegen. Die EFH und die Höhenlage der Grundstücke werden unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen Notwendigkeit und der Lage der Nachbargrundstücke gem. §10 LBO im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.2.2 Die Wandhöhen (WH) werden gemessen ab Rohfußboden und wie folgt festgelegt:

Planbereich 1: WH max. 5,0 m bei DN 0 - 15°  
Planbereich 2 + 3: WH max. 6,5 m bei DN 0 - 15°  
Planbereich 4: WH max. 7,0 m bei DN 0 - 15°

*(Kann auch höher sein!)*

2.2.3 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

**§ 3 Mindestgrundstücksgrösse (§9 Abs. 1 Ziff 3 BauGB)**

Die Mindestgrösse der Baugrundstücke wird auf 700 qm festgesetzt. !

**§ 4 Bauweise ( §1 BauGB und §22 BauNVO Abs.2 und 4 )**

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Als Ausnahme kann abweichende Bauweise für eine Gebäudelänge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zugelassen werden sofern dies für die geplanten Betriebsabläufe technisch erforderlich ist.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind mindestens alle 25 m optisch und baulich zu gliedern.

**§ 5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Ziff 2 BauG)**

Die Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt.

**§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO und §74 Abs.1 Nr.6 LBO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

**§ 7 Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

7.1 Auf den gemäß §23 Abs.5 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude nicht zulässig.

Im übrigen sind Nebenanlagen nur gemäß Einschränkungen nach § 10.4 ( äußere Gestaltung der baul. Anlagen) dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

7.2 Beleuchtungseinrichtungen (Strassen-, Gebäude- und Vorplatzbeleuchtungen etc.) unterliegen den Einschränkungen des § 10.4. dieser Bebauungsvorschriften. Sie sind außerdem so zu gestalten, dass der an- und abfliegende Luftverkehr am Hubschrauber-Sonderlandeplatz nicht geblendet werden kann.

**§ 8 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§9 Abs.1 Ziff 11 Bau BG)**

- 8.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sollten in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 8.2 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an den Erschließungsstrassen zulässig.
- 8.3 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen nach einer Gesamtbreite von 12,50 m durch eine Grünpflanzung unterbrochen werden. Die Grünpflanzung hat einen standortgerechten Laubbaum nach der Pflanzliste zu umfassen, der mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und zu erhalten ist. Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.
- 8.4 Auf den freizuhaltenden Sichtschutzflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

**§ 9 Sichtschutzflächen (§ 9 Abs. 1, Nr.10 BauBG)**

Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante angrenzender Fahrbahn bzw. Gehwegrand freizuhalten.

**§ 10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 10.1 Es sind Flachdächer und geneigte Dächer von über 0 bis 15° DN festgesetzt.
- 10.2 Auf Flachdächern sind Dachaufbauten nur für Aufzugs-, Lüftungsanlagen und ähnliche technische Einrichtungen bis zu einer Größe von 20% der Gebäudegrundfläche zulässig.
- 10.3 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, sofern sie sich in Material, Farbgebung und Gestaltung an die Hauptgebäude anpassen.
- 10.4 Weitere Einschränkungen der Höhen, der baulichen Anlagen im Bereich der An- und Abflugflächen, der seitlichen Übergangflächen 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 Übergangfläche 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.

An den Gebäuden unterhalb der südlichen An- und Abflugfläche, sowie der seitlichen Übergangsfläche kann an bzw. auf den Gebäuden eine Hindernisbefeuerng erforderlich werden, die auf entsprechende Forderung anzubringen ist.

- 10.5 Alle Baugesuche sind vor der Genehmigung dem Regierungspräsidium Freiburg - Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen.
- 10.6 Dachkonstruktionen und sonstige Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind so zu erstellen und abzusichern, dass sie durch den möglichen erheblichen Rotorwind nicht beschädigt werden können.
- 10.7 Als Dachform von Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.
- 10.8 Als Deckungsmaterial für Dächer sind nicht spiegelnde, gedeckte, landschaftsangepasste Farbtöne in den Grundfarben grün, anthrazit und dunkelgrau zugelassen. Soweit die Anlagen auf Dächern zur Gewinnung regenerativer Energien dienen, sind sie auch in anderen Farben möglich. Ebenso sind extensiv begrünte Dächer im gesamten Gebiet zugelassen und ausdrücklich erwünscht, im Planbereich I + II zwingend vorgeschrieben.
- 10.9 Es dürfen keine Betriebe errichtet werden, die Emissionen der Gestalt verursachen, dass mit Sichtbehinderungen für den Flugbetrieb vom Hubschrauber-Sonderlandeplatz zu rechnen ist (Kühltürme o.Ä.)
- 10.10 Von Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Luftfahrzeugführer der am Hubschrauber-Sonderlandeplatz verkehrenden Hubschrauber ausgehen.
- 10.11 Ziffer 10.4 gilt auch für die Bepflanzung
- 10.12 Die Dachbegrünung muss so gestaltet werden, dass sich durch den Rotorstrahl der bei Schlechtwetter auch in niedriger Flughöhe an- und abfliegenden Polizeihubschrauber Sand, Steine o.ä. nicht lösen können.

## **§ 11 Bauliche Anlagen, Werbeanlagen ( §9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**

- 11.1 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen.

- 11.2 Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.
- 11.3 In der anbaufreien Zone zwischen Baugrenzen und Kreisstraßen werden keine Einzelwerbeanlagen gestattet. Gegen eine Sammelwerbeanlage im Bereich der Erschließungsstraße bestehen keine Einwende. Die Sammelwerbeanlage ist baugenehmigungspflichtig.

## **§ 12 Einfriedigungen**

Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,50 von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen lebende Einfriedigungen bis 1,10 m, transparente Zäune bis max. 2,5 m und massive Einfriedigungen als Sockel bis max. 0,50 m.

## **§ 13 Grundstücksgestaltung**

- 13.1 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.
- 13.2 Die Grundstücksgestaltung hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Die Einschränkungen nach §10.4 dieser Bauvorschrift sind entsprechend zu beachten.
- 13.3 Flächenversiegelungen sind nur in unbedingt erforderlichem Umfang, z.B. aus betrieblichen Gründen oder zum Schutz des Grundwassers und Bodens zulässig.

## **§ 14 Grünordnungsplan und Anpflanzungen**

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

- 14.1 Innerhalb der Grundstücksgrenzen ist pro 900 qm mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Baum anzupflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Im übrigen gelten auch hier zusätzlich die Bestimmungen des Grünordnungsplanes.
- 14.2 Die Gemeinde kann entlang zweier Grenzen je eine Baumreihe pflanzen. Art und Maß der Bepflanzung sind der Gemeinde überlassen. Die Lage der Baumachsen ist mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

- 14.3 Die Einschränkungen nach § 10.4 dieser Bebauungsvorschrift sind entsprechend zu beachten (Höhe der Bäume). Sie gelten auch für Anpflanzungen außerhalb der Baugrenze.
- 14.4 Die DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1 schreibt vor dass zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden muss.

### §15 Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe ( Schloßstr. 2, 7824 Singen, 07731/61229) frühzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Gem. §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind zutage kommende Funde ( Tonscheiben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden. Sollten Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine o.ä. von den Bauarbeiten betroffen sein, ist eben falls der Kreisarchäologe hinzuzuziehen.

### § 16 Ausnahmen und Befreiungen

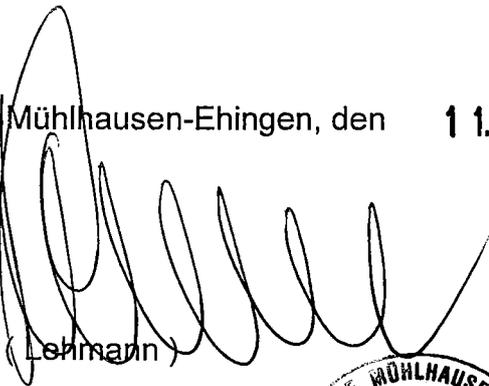
Ausnahmen sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BauBG.

### § 17 Ordnungswidrigkeiten

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

Mühlhausen-Ehingen, den 11. Juni 2001



(Lehmann)  
Bürgermeister



Winter + Winter  
freie Architekten  
Lindenstr. 1, 78224 Singen