

MÜHLHAUSEN - EHINGEN

BEBAUUNGSPLAN: „RIED“ rechtsverbindl. seit 19.02.98

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 -Jahressteuergesetz- 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479).
3. 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. Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996.

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)
- Geschößflächenzahl (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 Geschößflächenzahl 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**

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höhenpunkte festgelegt. Die Bezugspunkte werden im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung festgelegt und in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Die Höhenpunkte beziehen sich auf NN=Normal Null. Abweichungen vom festgesetzten Bezugspunkt sind zulässig und dürfen höchstens 25 cm betragen.

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 im Plan eingetragenen Bezugshöhe, (Oberkante Erdgeschoßfußboden, OKEFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die Firsthöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe, (OKEFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

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.

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.

Örtliche Bauvorschriften

13. Die zulässige Dachneigung beträgt 35-42 Grad.

14. Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt. Abweichungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig.

15. 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. Ih-

re Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschern.

16. 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.

17. 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.

18. Befestigte Flächen

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

19. Abfallbehälter

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

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Hinweise

23.1 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbei-

ten (Abschieben von Humus u.a.) benachrichtigt werden. Zutagekommende Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

23.2 Gewässer

Das Plangebiet wird mit einem Gewässer 2. Ordnung gequert (Schwefelgraben). Der im Bebauungsplan eingezeichnete Gewässerrandstreifen ist von jeder Art von Bebauung, Umzäunung, Auffüllung o. ä. freizuhalten. Der Zugang zu dem Gewässer zum Zwecke von Unterhaltungsarbeiten ist zu gewährleisten.

23.3 Geologie

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

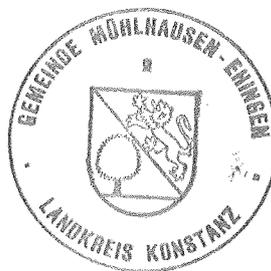
Mühlhausen - Ehingen, im Dezember 1997

22. Dez. 1997



Der Planer

Die Gemeinde





E. Böhler, Freier Architekt

Lehmann, Bürgermeister

MÜHLHAUSEN - EHINGEN

BEBAUUNGSPLAN: „RIED“

III. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 -Jahressteuergesetz- 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 03.10.19983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat am 22.12.1997 den Bebauungsplan „Ried“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.12.97 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|-------------------------------------------------|----------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 22.12.97 |
| 2. Den textlichen Festsetzungen vom | 22.12.97 |
| 3. Der Pflanzenliste | |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. Begründung vom | 22.12.97 |
| 2. Übersichtsplan vom | 22.12.97 |
| 3. Sitzungsvorlagen, Protokolle | |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Mühlhausen - Ehingen, den 22.12.1997

Der Gemeinderat

ausgefertigt:

Mühlhausen - Ehingen, den 14.01.1998

Lehmann, Bürgermeister



Es wird beurkundet daß der Bebauungsplan „Ried“ in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorlag und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Mühlhausen - Ehingen, den 14.01.1998

Lehmann, Bürgermeister



MÜHLHAUSEN - EHINGEN

-Bebauungsplan „Ried“-
-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 arvense	-	Storchschnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium album	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün