

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Ried I“ 1. Bauabschnitt | 2. Änderung

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 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
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 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat am 23.03.2009 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Ried I, 1. Bauabschnitt, **2. Änderung**“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Planteil vom 23.01.2009 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|------------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 24.03.2009 |
| 2. Den textlichen Festsetzungen vom | 24.03.2009 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

- | | |
|----------------------|------------|
| 1. Begründung vom | 24.03.2009 |
| 2. Pflanzenliste vom | 24.03.2009 |

§ 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.

Ausgefertigt, 24. März 2009

Gemeinde Mühlhausen- EHINGEN, den 24. März 2009

Lehmann, Bürgermeister



II. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Ried I“ 1. Bauabschnitt 2. Änderung umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 749 und 750. Umgeben wird der Änderungsbereich durch die Grundstücke Flst.Nr. 4289 (Albert Riesterer Straße), 5372, 5373, 5374, 751, südlich durch den Bachweg und westlich durch den Riedweg.

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- EHINGEN hat in der Sitzung vom 01.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Ried I 1. Bauabschnitt zu ändern. Die Veröffentlichung erfolgte im Gemeindeviertelungsblatt.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand, innerhalb des Bebauungsplans „Ried I“ 1. Bauabschnitt, welcher für den dortigen Bereich eine private Grünfläche vorsieht.

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

Im Flächennutzungsplan sind die zu überplanenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8(3)BauGB ist beachtet.

3. Anlass der Änderungsplanung, Zielsetzung

Bei dem zur Änderung vorgesehenen Teilbereich des Bebauungsplans „Ried I 1. Bauabschnitt“ handelt es sich um zwei nicht überbaute Grundstücke, für die der rechtskräftige Bebauungsplan „Ried I 1. Bauabschnitt“ eine private Grünfläche festsetzt. Diese Festsetzung soll aufgehoben werden, mit dem Ziel, dort eine Überbauung mit Wohngebäuden zuzulassen.

Bereits zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung für den Bebauungsplan „Ried I 1. Bauabschnitt“ war schon beabsichtigt, die Grundstücke Flst.Nr. 749 (5,43ar) und 750 (13,32ar) einer Bebauung zuzuführen. Es ist jedoch seinerzeit der Gemeindeverwaltung Mühlhausen- EHINGEN auch nach langwierigen Verhandlungen nicht gelungen, das für die geplante Überbauung notwendige Grundstück Flst.Nr. 750 zu erwerben. Die beabsichtigte Bebauung mit Wohngebäuden hätte nur dann realisiert werden können, wenn der Gemeinde das Grundstück Flst.Nr. 749 zusammen mit dem Grundstück Flst.Nr. 750 zur Verfügung gestanden hätte. So musste zwangsläufig dem Willen des damaligen Grundstückseigentümers Rechnung getragen werden, die Flächen des Flst.Nr. 750 als nicht erwerbbar von einer Bebauung freizuhalten und in Folge dessen im Bebauungsplan als private Grünfläche auszuweisen.

Mittlerweile hatte die Gemeinde Gelegenheit, das Grundstück Flst.Nr. 750 zu erwerben. Somit ist die Gemeinde nun nach vielen Jahren jetzt in die Lage versetzt, das bereits damals geplante Vorhaben zur Überbauung der Grundstücke Flst.Nr. 749 und 750 zu realisieren. Die 2. Änderung des Bebauungsplans bildet hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage.

4. Verfahren

Für eine Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB sind die Voraussetzungen erfüllt. Nach der Legaldefinition in §13a Abs.1 Satz 1 BauGB dient ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, wenn er für eine im Innenbereich gelegene Fläche deren Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung ermöglichen soll.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung, die Grundfläche beträgt weniger als 20.000m². Ausschlussgründe nach §13a Abs.1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht gegeben. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten stehen nicht entgegen. (§13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 3 BauGB)

Die Abarbeitung nach der Eingriffsregelung erübrigt sich nach §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Ein Grünordnungsplan wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ried I 1. Bauabschnitt“ erstellt. Die wesentlichen Inhalte und Ziele werden auch im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Anstelle der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde wahlweise das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§13 Abs. 2 BauGB)

5. Geplante Bebauung

Die Grundstücke Flst.Nr. 749 und 750 mit einer Gesamtfläche von ca. 1875m² sollen der Wohnbebauung zugeführt werden. Geplant ist die Aufteilung in vier Parzellen, sodass die Errichtung von vier Einzelgebäuden ermöglicht wird. Die bevorzugt einheimische Bevölkerung soll auf Grund von relativ Flächen sparender Parzellierung kostengünstig Eigentum an Grund und Boden erwerben können.

Aufgrund der Ortsrandlage, im Übergang zur freien Landschaft, soll die geplante Bebauung aufgelockert erfolgen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist so geplant, dass optisch eine „eingeschossige“ Bebauung entstehen wird. Die Planungskonzeption insgesamt berücksichtigt die sensible Ortsrandlage, vermeidet eine Orts untypische Verdichtung der Siedlungsstruktur und strebt in städtebaulicher Hinsicht an, Art und Maß der Nutzung so festzusetzen, dass sich die zusätzliche Überbauung angemessen an die vorhandene Siedlungsstruktur des Plangebiets „Ried I 1. Bauabschnitt“ anpasst.

Folgende lenkende Maßnahmen werden 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 angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen 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 die Ortsrandlage keine Beeinträchtigung erfährt.
- Festsetzen der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und für das Ortsbild typische Bebauung zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt bedarfsorientiert die Bebauung mit Einzelhäusern fest.
- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine untypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden. Insbesondere ist beabsichtigt, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.
- Festlegen von privaten Grünflächen, die ausschließlich der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sind. (Anlegen von Haus-Nutzgärten) Zielsetzung ist die Bildung von Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausch mit Frischluft.

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 erweiterte Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit ist notwendig, um das zu erwartende Fahrzeugaufkommen ordnungsgemäß versorgen zu können. Anhand von statistischen Erhebungen ist festzustellen, dass im Gegensatz z. B. zu Stadtgebieten in ländlichen Bereichen eine höhere Fahrzeugdichte vorhanden ist, also der Individualverkehr stärker ausgeprägt ist. Diesem Sachverhalt ist entsprechend Rechnung zu tragen. Geplant ist, die Anlegung der Stellplätze ausschließlich auf den privaten Grundstücken festzusetzen. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplatzanlagen aus Gründen der gebotenen Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit nicht geplant, grundsätzlich ist ein Parken jedoch möglich.

6. Erschließung

Das Plangebiet für die 2. Bebauungsplanänderung wird über vorhandene gemeindeeigene Erschließungsstraßen erschlossen. Im Norden ist dies die Albert Riesterer Straße, im Westen der Riedweg und im Süden der Bachweg.

7. Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in die öffentliche Kanalisation ist sichergestellt. Die vorhandene Kanalisation ist als Trennsystem ausgelegt. Entlang der östlichen Plangrenze erfolgt die Verlegung sowohl des Schmutzwasser- als auch des Regenwasserkanals. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals wird im Bereich des „Bachwegs“ an den dort verlegten Verbandsammler vorgenommen. Das Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet, welcher in der „Albert Riesterer Straße“ verlegt ist.

8. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist mengen- und druckmäßig sichergestellt. Das vorhandene Rohrnetz ist für die zusätzliche Bebauung ausreichend ausgelegt.

9. Nutzungskonflikte

Auf dem südlichen Grundstück Flst.Nr. 777/3 befindet sich ein Gebäude, in welchem neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Im nordöstlichen Anbau an das Wohngebäude ist ein Metall verarbeitender Kleinbetrieb eingerichtet. In einer ca. 140m² großen Werkstatt werden mit teilweise gekapselten automatischen Metallbearbeitungsmaschinen Drehteile hergestellt. Der Betrieb wurde mit Bescheid vom 31.10.1996 baurechtlich genehmigt. (AZ 96012357/B) Im Zusammenhang mit dem baurechtlichen Verfahren erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, um die zu erwartenden Emissionen des Betriebs festzustellen. Das Gutachten des TÜV Südwest, aufgestellt am 01.08.1996 hatte zum Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des Betriebs keine wesentlichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch betriebliche bzw. organisatorische Einschränkungen z.B. das Schließen von Toren und Fenstern können – so die Einschätzung der Gutachter- die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Tagesrichtwerte von 55 dB(A) eingehalten werden. Die erteilte Baugenehmigung enthält hierzu unter dem Kapitel *Baurechtliche Auflagen für gewerbliche Anlagen* (Az.: B945/KN/Kh/SI) entsprechende Auflagen und Bestimmungen.

Weitere Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenflächen zugunsten der geplanten Bebauung aufgegeben werden. Die Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Wiesenflächen kann das zukünftige Wohngebiet in bekannter Weise beeinträchtigen. 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.

10. Bestand an Natur und Landschaft, Wertung

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um baumlose Wiesen, die landwirtschaftlich genutzt sind. Es handelt sich dabei um eutrophe, relativ artenarme Wiesen, bei denen temporär einzelne Arten überwiegen (Löwenzahn). Der Charakter der Wiesen ist mittelfeucht bis nass. Diese Flächen sind in der Gesamtbetrachtung ökologisch als mäßig wertvoll anzusehen. Entlang des Riedwegs sind im Zusammenhang mit der Realisierung des 1. Bauabschnitts acht Kirschbäume angepflanzt worden. Die Wiesenflächen werden bis zum Beginn der geplanten Überbauung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung bewirtschaftet.

Eine Flächenversiegelung innerhalb des Planungsgebiets ist derzeit nicht vorhanden. Nach Realisierung der Bebauung mit insgesamt 3 Wohngebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen und Garagen wird der Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung der Zulässigkeitsgrenzen (§19(4) BauN-VO) bei ca. 45% liegen. Die zukünftig nicht versiegelten Flächen können daher mit ca. 55% angenommen werden. Ausgehend davon, dass mit der Bebauung Hausgärten, wenn auch nicht immer mit ökologisch hochstehender so doch pflanzlich relativ differenzierter Ausstattung entstehen werden, ist ein angemessener Ausgleich für den relativ geringen Eingriff herbeigeführt.

11. Grünordnung

Die Grünordnung ergibt sich bereits aus dem Bestand und darüber hinaus aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Rahmenpflanzung mit Hochstammlaubbäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und innerhalb der privaten Grünflächen, insbesondere entlang des Riedwegs bewirken mittel- und langfristig eine ausreichend gute Einbindung des Baugebietes in die Ortsrandlage einerseits und in die umgebende Landschaft andererseits. Die hier geeigneten Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste ausgewiesen (Anhang). Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

13. Abwägung der Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind seitens des Landratsamts Konstanz Stellungnahmen eingegangen. Die Anregungen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 23.3.2009 beraten und abgewogen. Die Empfehlungen der Träger öffentlicher Belange konnten weitestgehend angenommen werden.

14. Bodenordnung

Alle Grundstückflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde, sodass die Neuordnung keines gesetzlichen Umlegungsverfahrens bedarf.

15. Flächenbilanz

- Bruttobauland	1.875 m ²	-	100%
- Nettobauland:	1.545 m ²	-	80 %
- überbaubare Fläche:	442 m ²	-	24 %
- nicht überbaubare Fläche:	1.103 m ²	-	56 %
- Straßenverkehrsfläche	40 m ²	-	2 %
- Grünflächen gesamt:	327 m ²	-	17 %
- öffentliche Grünflächen:	18 m ²	-	1 %
- private Grünflächen:	309 m ²	-	16 %

16. Kosten

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

- Straßen- und Wegebau:	6.000,00	€
- Kanalisation, Trennsystem:	20.000,00	€
- Wasserversorgung:	6.000,00	€

Aufgestellt, ergänzt 24. März 2009

Ekkehard Böhler, Freier Architekt

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Ried I“ 1. Bauabschnitt | 2. Änderung

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

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

- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- Höhe baulicher Anlagen

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

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (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.

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

2.3 Wandhöhe –Wh- gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

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

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

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

Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für den höchsten Punkt des Daches die gemittelte Höhe zwischen maximaler Wandhöhe und maximaler Firsthöhe.

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; ausnahmsweise zugelassen werden können Wegeverbindungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden.

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.

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 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.

11.0 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.

12.0 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 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen ist unzulässig. Zufahrten und Zufahrten zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig.

IV Örtliche Bauvorschriften §74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 35-42 Grad. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

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

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäude sind abweichend von Satz 1 ohne Dachneigung zulässig. Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden müssen mit einer mindestens extensiven Begrünung ausgestattet werden.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

2.0 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.

3.0 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 80cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzubauen.

4.0 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.

5.0 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. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn diese begrünt werden. Mit Einfriedigungen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

6.0 Befestigte Flächen

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

7.0 Abfallbehälter

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

8.0 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

9.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung vom 13.11.1995. 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 möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen von 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.

3.0 Grundwasser, Hochwasserschutz

Auf die relativ hoch anstehenden Grundwasserstände wird hingewiesen, ebenso auf mögliche Hochwasser im Zusammenhang mit dem Saubach. Es wird empfohlen, die Grundstücksentwässerung und Kellergeschosse technisch entsprechend herzustellen.

4.0 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche 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.

5.0 Flächen für Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen ausgewiesen. Diese Flächen werden teilweise mit zu belastenden Flächen durch Leitungsrechte überlagert. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden in diesen Bereichen muss mit der Gemeinde einvernehmlich die Ausführung der Bodenplatten bzw. Fundamentierung festgelegt werden.

Mühlhausen- Ehingen, 24. März 2009

Der Planer

Ekkehard Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde



Lehmann, Bürgermeister

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Ried I“ 1. Bauabschnitt | 2. Änderung

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

Aufgestellt am 24. März 2009

Ekkehard Böher

B&B GmbH Architekten Ingenieure

