

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Ried IV“

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 Erdgeschossfußbodenhöhen (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 EFH- Mindesthöhe von 448.15m ü.NN darf jedoch keinesfalls unterschritten werden.

2.3 Wandhöhe Wh- gem. § 18 BauNVO

Die höchstzulässigen Wandhöhen sind festgelegt wie folgt:

- Wandhöhe Wh= 5,50m

Die höchstzulässigen Wandhöhen für Gebäude mit Flachdach sind festgelegt wie folgt:

- Wandhöhe Wh= 6,00m

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

Die höchstzulässigen Firsthöhen einschließlich Dachaufbauten sind festgelegt wie folgt:

2.4.1 für Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Mansardendach, Tonnendach und artverwandte Dachformen:

- Firsthöhe Fh= 8,50m

2.4.2 für Gebäude mit Pultdach:

- Firsthöhe Fh= 7,00m

2.4.3 für Gebäude mit Flachdach:

- Firsthöhe Fh= 6,00m

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

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 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.

11.0 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.

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Ried IV“

Örtliche Bauvorschriften §74 LBO

1.0 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

2.0 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 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

Die fertig hergestellte Oberfläche der einzelnen Baugrundstücke ist an die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenoberflächen so anzupassen, dass ein niveaugleicher Übergang vom Baugrundstück zur Verkehrsfläche vorhanden ist.

Sockel- und Untergeschosse sowie Fundamentsockel sind so anzufüllen, dass kein Vollgeschoss im Sinne von §2(6) LBO entsteht.

3.0 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.

4.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen aus 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.

5.0 Stützmauern

Mit Stützmauern ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

5.0 Befestigte Flächen

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

6.0 Abfallbehälter

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

7.0 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.

8.0 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 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich neben landwirtschaftlichen Nutzflächen nordwestlich in ca. 220m in der „Aubohlhof“, welcher eine Milchviehhaltung betreibt. 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.

4.0 Grundwasserschutz

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen.

Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Grundwasserableitungen sind nicht zulässig

Kellergeschosse müssen auftriebssicher und wasserdicht errichtet werden

5.0 Oberirdische Gewässer

Das Baugebiet ist gem. §80 Wassergesetz B-W als „Hochwassergefährdetes Baugebiet“ eingestuft. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei einem Hochwasserereignis das Gebiet überschwemmt oder durchflossen werden kann, obwohl zum Schutz gegen Hochwasser bauliche Maßnahmen getroffen werden, wie z.B. das Höherlegen des Bachwegs und die entsprechende Festsetzung der Erdschoßfußbodenhöhen.

6.0 Richtfunkstrecke

Im Nordosten wird das Baugebiet von der Richtfunkstrecke „Engen Hegau 3 -Singen Hohentwiel“ geschnitten. Das Baugebiet evtl. beeinträchtigende Einwirkungen sind nicht bekannt.

Mühlhausen - Ehingen, 05.07.2011

Der Planer

Die Gemeinde

Gez. Böhler, Freier Architekt

gez. Lehmann, Bürgermeister

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

Bebauungsplan „Ried IV“

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

Aufgestellt am 05.07.2011

B&B GmbH Architekten Ingenieure

Art und Mass der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet

WA gem. § 4 BauNVO	Wh= 5,50 - 6,00m
	FH= 5,50 - 8,50m
GRZ = 0,30 GFZ = 0,60	△ ED
offene Bauweise	E = 3WE D = 2WE/DHH



4303

Gr