

Objekt –Nr. 70512/3008



**Gemeinde Mühlhausen Ethingen**

**Bebauungsplan „Ried V“**

**Textteil zum Rechtsplan**

**Satzung**

Stand 08.10.2013

**Gemeinde Mühlhausen- Ehingen**  
**Bebauungsplan „Ried V“ | Textteil**

**Inhalt**

- I. Satzung
- II. Begründung
- III. Textliche Festsetzungen
- IV. Pflanzenliste
- V. Rechts-/ Gestaltungsplan

( )

C

# Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

## Bebauungsplan „Ried V“ | Textteil

### 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 22.07.2011 (BGBl. I.S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), geändert durch die Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
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 29.07.2010 (GBl. S. 555)

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat am 07.10.2013 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Ried V“ als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Planteil vom 08.10.2013 maßgebend.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 08.10.2013 |
| 2. | Den textlichen Festsetzungen vom             | 08.10.2013 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- |    |                   |            |
|----|-------------------|------------|
| 1. | Begründung vom    | 08.10.2013 |
| 2. | Pflanzenliste vom | 08.10.2013 |

## §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.

Mühlhausen- Ehingen, den 08. Okt. 2013

Für den Gemeinderat:

Lehmann, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Mühlhausen- Ehingen, den 08. Okt. 2013

Lehmann, Bürgermeister



Angezeigt am: 18. 10. 2013

Rechtsverbindlich seit: 17. 10. 2013

# Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

## Bebauungsplan „Ried V“ | Textteil

### II. Begründung

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ried V“ umfasst die Grundstücke auf der Gemarkung Mühlhausen: - Flst. Nr. 4303, 4304, 4308/Teil/Weg, 4305 Teil, 4280/1/Teil/Bachweg, 595/1 Teil/Weg und 4868/ Teil/Weg, 1/Teil/Wa2/Saubach.

#### 2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ried V gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblattblatt Nr. 8 vom 21.02.2013.

Das Plangebiet liegt in östlicher Richtung im Anschluss an das Bebauungsplangebiet „Ried IV“ und umfasst eine Fläche von ca. 1.79 Hektar.

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

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, mit Genehmigungsdatum vom 20.07.2006 sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8(3)BauGB ist beachtet.

#### 3. Anlass der Planung, Zielsetzung

Bereits im Jahre 1994 hat sich die Gemeinde Mühlhausen- Ehingen mit der Absicht befasst, das Gewann „Ried“ für eine weitere Erweiterung des Teilorts Mühlhausen zu entwickeln. Auf der Grundlage eines Konzeptionsplans für das gesamte Entwicklungsgebiet hat in Folge der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen im Jahre 1995 den Beschluss gefasst, für das Gewann „Ried“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Von Anfang war es jedoch Zielsetzung, das Gesamtgebiet in einzelnen Bauabschnitten entsprechend dem jeweiligen Bedarf zu erschließen und in Abhängigkeit mit dem zu realisierenden Grunderwerb als Wohnbauland auszuweisen. Im Parallelverfahren dazu wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinten Verwaltungsgemeinschaft Engen eingeleitet, mit dem Ziel, die gesamte Entwicklungsfläche im Gewann „Ried“ als Wohnbaufläche auszuweisen. Auf der Grundlage der genehmigten Fortschreibung entstanden dann die Bebauungspläne „Ried, 1.Bauabschnitt“, Ried I – 1.Erweiterung, Ried II, Ried III“ und zuletzt wurde am 14.07.2011 der Bebauungsplan „Ried IV“ rechtsverbindlich. Mit dieser Vorgehensweise war es der Gemeinde über einen relativ langen Zeitraum möglich, der ständigen Nachfrage nach Wohnbauland zeitnah und vorsorgend Rechnung zu tragen.

Mittlerweile sind nahezu alle Baugrundstücke der Bebauungsplangebiete veräußert bzw. bebaut, so dass sich die Gemeinde nun mit dieser Planung erneut veranlasst sieht, einen weiteren Bauabschnitt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln. Nach wie vor ist eine stetige Nachfrage aus der heimischen und regionalen Bevölkerung nach baureifem Wohnbauland für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Die Attraktivität der Ortschaft mit guter Versorgungsstruktur, verbunden mit der reizvollen Lage in der Landschaft und nicht zuletzt die ideale Lage der Ortschaft an der Bahnstrecke Konstanz- Engen mit guten regionalen und überregionalen Zugverbindungen sorgen für ein wachsendes Interesse am Standort Mühlhausen- Ehingen als Wohnort. Die Kommunalpolitik will diesem Interesse in Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung entgegenkommen und insbesondere für Familien kosten- und leistungsgerecht weiteres Bauland zur Verfügung stellen.

Alternative Flächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung. Eine solche Prüfung hat schon sehr frühzeitig im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vor ca. 20 Jahren stattgefunden und findet ansonsten laufend statt. Die Grundstücke im nicht überplanten Innenbereich sind nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen deshalb für die verbindliche Bauleitplanung nicht zur Verfügung.

So soll im Anschluss an das Baugebiet „Ried IV“ in östlicher Richtung eine weitere ca. 1,7ha große Fläche erschlossen werden. Die vorliegende Bebauungsplanung hält sich an die Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan ‚Ried V‘ schafft hierfür die Rechtsgrundlage.

#### 4. Bestand:

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen bestehen aus landwirtschaftliche Grünflächen. In der nördlichen und östlichen Nachbarschaft befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich, im Abstand von ca. 180 m ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Tierhaltung vorhanden. (Aubohl- Hof). Westlich des Plangebiets grenzt das Bebauungsplangebiet „Ried IV“ an, welches ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Topographie des Plangebiets ist gleichförmig, nahezu eben. In der Längsachse (Ost-West) ist ein Gefälle von ca. 1 % festzustellen. Die für die Überplanung notwendigen Grundstücksflächen des Flst. Nr. 4303, 4304 und kleine Teilflächen des Flst. Nr. 4305 werden in Kürze in das Eigentum der Gemeinde übernommen.

#### 5. Geplante Bebauung:

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Die Bauherren sollen kostengünstig bzw. zu angemessenen Preisen Eigentum an Grund und Boden erwerben können. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit der Einzelhaus- teilweise Doppelhausbebauung vor. Die Konzeption des Bebauungsplanes ist so angelegt, dass die Parzellen bei Bedarf geteilt werden können, um z.B. auch Doppelhäuser errichten zu können. Doppelhäuser sind zwar in der Regel nicht gefragt, dennoch soll der Bebauungsplan auch hier als Angebotsplanung dienen. Somit ermöglicht der Bebauungsplan eine den jeweiligen Gegebenheiten entsprechende, flexible und bedarfsorientierte Vermarktung des Baulands.

Durch die Konzeption des Bebauungsplan im Hinblick auf die kompakte Parzellierung, verbunden mit der Maßgabe für eine Bebauung mit Einzelhäuser und Doppelhäuser, des Weiteren mit der Planung einer sparsamen Erschließung ist ein sparsamer um Gang mit Grund und Boden gegeben.

Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft soll die Bebauung aufgelockert mit hohem Grünanteil erfolgen. Es ist daher nicht beabsichtigt die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Verdichtung in vollem Maße auszuschöpfen, einerseits um die dort vorherrschende ländliche Siedlungsstruktur aufzunehmen, andererseits um den Versiegelungsgrad gering zu halten, welcher durch die Planung verursacht wird.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an die Umgebungsbebauung anpassen. Um den heutigen Ansprüchen an zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeiten gerecht zu werden, ist geplant hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude lediglich die Wand- und Firsthöhe festzusetzen, unter Bezugnahme auf die für jedes Grundstück festgelegte Bezugshöhe. (Bezugshöhe= EFH= Oberkante Erdgeschoßfußbodenrohöhe)

Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung (Firstrichtung, Dachform, Dachneigung) sollen nicht mehr erfolgen. Den Erwartungen im Hinblick auf eine weitgehende Deregulierung einerseits und den gewünschten Gestaltungsfreiheiten andererseits wird somit Rechnung getragen.

Den Anforderungen zur Nutzung von Sonnenenergie wird die Bebauungsplanung insofern gerecht in dem alle Gebäude mit voller Südausrichtung geplant sind. So finden bereits in einem frühen Planungsstadium geforderte energetische und solare Aspekte Berücksichtigung.

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 angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulässt.
- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe, in Anpassung an die Umgebungsbebauung.
- Festsetzen der Bauweise und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, klimaschutzfreundliche und für das Ortsbild verträgliche Bebauung zu erreichen. Des Weiteren ist es Zielsetzung, durch die Gebäudestellung die Orientierung zu optimieren und die gegenseitige Verschattung zu verringern. Der Bebauungsplan setzt die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser fest und die Baugrenzen. Dadurch wird insbesondere der Anwendung der Solarenergienutzung

Rechnung getragen. Mit diesen beispielhaften Maßnahmen nutzt die kommunale Bauleitplanung die vorhandenen Möglichkeiten, um klimaschädliche Auswirkungen zu vermeiden.

- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine Orts untypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden, verbunden mit dem Ziel eines geringeren Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit der Errichtung erforderlicher Stellplätze.
- Festlegen von privaten Grünflächen, die ausschließlich der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sind. (Anlegen von Haus- und Nutzgärten) Zielsetzung ist die Bildung von Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft. Durch eine Dach- und Fassadenbegrünung kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Die beabsichtigte Durchgrünung des Baugebiets trägt auf Grund der CO<sub>2</sub>-absorbierenden Wirkung der Pflanzen auch zur einer Klimaverbesserung bei.

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 Stellplatzverpflichtung wird aus Gründen des zu erwartenden Parkierungsverkehrs auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Dies ist notwendig, um einerseits das voraussichtliche Fahrzeugaufkommen ordnungsgemäß versorgen zu können, andererseits um eine Flächen- und Kosten sparende Planung der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraßen zu ermöglichen.

Anhand von statistischen Erhebungen ist nach wie vor festzustellen, dass gerade in ländlichen Bereichen eine höhere Fahrzeugdichte vorhanden ist, also der Individualverkehr stärker ausgeprägt ist. Der ruhende Verkehr ist in ausreichendem Maß auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, um die Straßenflächen für den allgemeinen Fahr- und Fußgängerverkehr freizuhalten. Deshalb sind in den öffentlichen Verkehrsflächen auch keine Parkierungsmöglichkeiten geplant, nicht zuletzt im Hinblick auf eine Flächen- und Kosten sparsame Erschließung. Nicht zuletzt ist die sparsame Verwendung der heute noch vorhandenen geringen Haushaltsmittel zu sehen. Die nach wie vor prekäre finanzielle Situation der öffentlichen Haushalte lassen die Planung von großzügigen Verkehrsanlagen nicht zu. Auch werden die Belastungen der privaten Haushalte geschont, die letztendlich für die öffentlichen Geldmittel aufkommen müssen.

## 6. Erschließung:

Das Plangebiet wird über das westlich angrenzende Wohngebiet (Aubohlweg und Bachweg) und zusätzlich über die Aacherstraße erschlossen. Der im nördlichen Bereich das Plangebiet tangierende landwirtschaftliche Weg wird für die Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in vollem Umfange erhalten, steht jedoch für Erschließungsfunktionen des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Die geplanten Straßenflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit reduzierter Geschwindigkeit ausgewiesen. (Zone 30).

Der nördlich entlang des Saubachs verlaufende Bachweg wird so ausgebaut werden, dass die vom Saubach ausgehenden Hochwassergefahren sich nicht auf das Plangebiet auswirken können. Die geplante Höhenlage der Gebäude ist so konzipiert, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude über den zur Zeit höchst anzunehmenden Hochwasserpegel liegen.

Grundlage für die Erschließungsplanung sind die Planungsvorgaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. RASt 06 -Ausgabe 2006.**

## 7. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Die anfallenden Abwässer können punktuell in den im Bachweg befindlichen Abwassersammler eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sollen dezentral zur Versickerung gebracht werden und mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal abgeführt werden.

## 8. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird sichergestellt.

## 9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendigen restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen
- Sicherung des Mutterbodens, Lagerung in Mieten während den Bauphasen
- Begrenzung der Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

## 10. Grünordnung:

Die Grünordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Rahmenpflanzung mit Hochstamm-bäumen innerhalb des Baugebiets bewirken mittel- und langfristige eine ausreichend gute Einbindung in die Ortslage einerseits und in die umgebende Landschaft andererseits. Es ist festgesetzt, dass je 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm zu pflanzen ist. Rechnerisch ergibt sich somit ein Baumbesatz von ca. 70 neuen Bäumen im Plangebiet. Ergänzend zu den öffentlichen Grünflächen entlang des Baches sind private Grünflächen festgeschrieben, die zusätzlich mit Pflanzgeboten für standortgerechte Baumpflanzungen überlagert sind. Weitere entsprechende Pflanzgebote sind in den nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Die hier passenden Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste aufgelistet (Anhang). Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

## 11. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung:

### 11.1 Grundlagen / Ausgangssituation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Dabei wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Naherholung / Wohnumfeld / Erholungsvorsorge und Flora/Fauna untersucht und bilanziert. Grundlage der Berechnung zur Bilanzierung waren die Vorgaben des Bebauungsplanes. Maßgebliche Parameter sind dabei u.a. die Ausweisung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet –WA– mit einer Grundflächenzahl –GRZ– von 0,30.

## 12. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zugunsten der geplanten Bebauung aufgegeben werden. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Wiesen und Ackerbauflächen kann das zukünftige Wohngebiet in bekannter Weise beeinträchtigen.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb „Aubohlhof“ mit einer genehmigten Viehhaltung in größerem Umfang. Der Betrieb kann Emissionen hinsichtlich Lärm und Geruch entwickeln. Es ist weiterhin damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird. Die seit je her vorhandene Prägung des Umfelds von Mühlhausenehingen durch die Landwirtschaft und die Akzeptanz dieser Situation durch die dortige Bevölkerung Bürger lassen erfahrungsgemäß zu der Feststellung führen, dass die Ausübung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen- Landwirtschaft -Tierhaltung) hinsichtlich eventuell auftretender Emissionen zu keinen nennenswerten Konflikten führen wird. Die durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bedingten möglichen Geruchs- und Lärmemissionen sind den künftigen Bewohnern des Gebiets bekannt. Im westlichen und südlichen Bereich schließen allgemeine Wohngebiete an, von welchen störende Einflüsse nicht ausgehen werden.

Des Weiteren wird das Plangebiet im nördlichen Bereich im Abstand von ca. 50m durch eine Hochspannungstrasse tangiert. Die Sicherheitsabstände werden durch die Versorgungsunternehmen mit 19m angegeben. Die Einhaltung von weitergehenden Abstandsflächen werden vom Gesetzgeber nicht verlangt.

13. **Abwägung der Belange:**

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind nach Abwägung der Belange unter- und gegeneinander substantiell in den Bebauungsplan eingeflossen. Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, waren nicht vorzunehmen. Seitens der Öffentlichkeit ist nur eine Stellungnahme eingegangen. Diese befasste sich insbesondere mit dem landwirtschaftlichen Verkehr auf dem Bachweg, verbundenen mit erwünschten Verkehrsberuhigungen. Nachdem der Bachweg jedoch Haupteerschließungsfunktion innerhalb der dortigen Baugebiete wahrnimmt, können den Belangen aus der Öffentlichkeit nur insoweit entgegengekommen werden, indem die Fahrgeschwindigkeit auf km/h 30 reduziert wird. Die Einschränkung der Fahrgeschwindigkeit gilt für das Baugebiet insgesamt. Dem Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat das Abwägungsmaterial insgesamt zur Beratung vorgelegen.

14. **Bodenordnung:**

Die erforderlichen Grundstücksflächen zur Realisierung der Baugebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

15. **Flächenbilanz:**

- <b>Bruttobauland:</b>	<b>17.980 m<sup>2</sup></b>	- <b>100 %</b>
- Nettobauland:	10.128 m <sup>2</sup>	- 56 %
- überbaubare Fläche:	4.889 m <sup>2</sup>	- 27 %
- nicht überbaubare Fläche:	5.239 m <sup>2</sup>	- 29 %
- Straßenverkehrsflächen:	2.829 m <sup>2</sup>	- 16 %
- Wegflächen	938 m <sup>2</sup>	- 5 %
- Gehweg	505 m <sup>2</sup>	- 3 %
- Landwirtschaftsweg	433 m <sup>2</sup>	- 2 %
- Grünflächen gesamt	4.019 m <sup>2</sup>	- 22 %
- öffentliche Grünflächen:	1.175 m <sup>2</sup>	- 6 %
- private Grünflächen:	2.844 m <sup>2</sup>	- 16 %
- Gewässer (Teilbereich)	66 m <sup>2</sup>	- 1 %

## Gemeinde Mühlhausen- EHINGEN

### Bebauungsplan „Ried V“

#### 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 ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen und zu Tage tretende Sockelgeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

##### 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 **als Gebäude** 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 für die jeweiligen Baugrundstücke 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 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obsthochstamm gem. Vorschlag in der beiliegenden Pflanzenliste zu pflanzen.

### 10.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, 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 als Gebäude, Garagen überdachte Stellplätze und Stellplätzen ist unzulässig. Zufahrten und Zufahrten zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig.

## **Gemeinde Mühlhausen- Ehingen**

### **Bebauungsplan „Ried V“**

#### **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 und Zäunen 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 in der jeweils geltenden Fassung. 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 26, 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. 180m in der „Aubohlhof“, welcher eine Milchviehhaltung betreibt. Der Betrieb und die Feldbewirtschaftung können arttypische Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm verursachen. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

Des Weiteren wird das Plangebiet im nördlichen Bereich im Abstand von ca. 50m durch eine Hochspannungstrasse tangiert. Die Sicherheitsabstände werden durch die Versorgungsunternehmen mit 19m angegeben. Die Einhaltung von weitergehenden Abstandsflächen werden vom Gesetzgeber nicht verlangt.

### 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 Erdgeschoßfußbodenhöhen. Es wird empfohlen, die Gebäude mit entsprechenden Hochwasser schützenden Maßnahmen auszustatten, wie z.B. Anbringen von Vorrichtungen für Hochwasserschotts an Öffnungen in Untergeschossen.

### 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, 08.10.2013

Der Planer

Die Gemeinde

Gez. Böhler, Freier Architekt

gez. Lehmann, Bürgermeister

## Gemeinde Mühlhausen- Ehingen

### Bebauungsplan „Ried V“

#### 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 08.10.2013

B&B GmbH Architekten Ingenieure