

BEBAUUNGSPLAN -

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

Gemarkung Mühlhausen

" Unter dem Ziel "

BebauungsvorschriftenRechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a des Bundesbaugesetzes - BBauG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) i. V. m. Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung swa BBauG vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2221) und dem Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I Nr. 37 S. 949).
2. Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO - i. d. F. vom 20.06.72 (Ges. Bl. S.351), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 12.02.80 (GBL. S. 116).
3. Gemeineordnung Baden-Württemberg i. d. F. des Änderungsgesetzes vom 07.06.77 (GBL. S. 173).
4. Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 25.03.75 (GABL. S. 325) i. V. m. dem Erlaß des Innenministeriums über die "Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen" - Garagenerlaß - vom 20.07.73 (GABL. S. 765).
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. der am 01.10.77 in Kraft getretenen zweiten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1757).
6. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.81 (BGBl. Teil I S. 833 und 834 sowie Anlageband zum Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 35 vom 22.08.81).

7. Verordnung des Innenministeriums zur Änderung der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung vom 28.09.72 (Ges. Bl. für B.-W., 1972, Nr. 21, S. 584).

Festsetzungen

1.0 Art und Mass der Baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Ausnahmen

Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

1.3 Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinnen des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (Hochbauten) sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

2.0 Mass der baulichen Nutzung

2.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

3.1.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Die Stellung und Firstrichtung der Gebäude dient als Empfehlung -
Walmdächer sind zulässig.

3.1.3 Statt den geplanten freistehenden Gebäuden können auch Doppel- bzw. Reihenhäuser erstellt werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

3.3 Grenz- und Gebäudeabstand

Sofern keine größeren Abstände durch Planeintrag festgesetzt sind, richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der LBO;
Garagen dürfen auf die Grundstücksgrenze gestellt werden.

4.0 Baugestaltung

4.1 Gestaltung der Bauten

4.1.1 Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen und talseits zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.

4.1.2 Die Höhe der Gebäude von o.K. Kellerdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenmauerwerk und u.K. Sparren max. 3,20 m betragen (jeweils bergseitig gemessen).

4.1.3 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind möglich, sofern sie sich dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Form anpassen.

4.1.4 Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

4.1.5 Die Dachgestaltung richtet sich nach dem Planeintrag.

4.1.6 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer o.ä.

Zur Dachdeckung können verwendet werden:

- Naturrote Tonziegel
- dunkel engobierte Ziegel
- dunkle Asbestzementschieferplatten
- Bitumenschindeln.

4.2 Höhengestaltung

Die Sockelhöhen sind als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

Die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde kann zur Klärung der Höhenlage Lehrgerüste, die die Beurteilung der Wirkung des zu erstellenden Gebäudes im Gelände ermöglichen, verlangen.

Die Sockelhöhen können im Einzelfall gemeinsam mit dem Planer und dem Ortsbauamt bzw. Bürgermeisteramt überprüft und geändert werden.

4.3 Nebengebäude, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.3.1 Die Garagen und Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Gestalterisch können diese mit dem Hauptbaukörper verbunden werden.

Dachform und Dacheindeckung

Entsprechend den Hauptgebäuden, bzw. bei den Hanggaragen als Flachdach.

Bei den Garagen mit Satteldächern entlang von Grundstücksgrenzen darf die mittlere Höhe von 2,50 m nicht überschritten werden.

4.3.2 Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straße haben.

Der Stellplatz darf nicht eingefriedet werden.

Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

Die Stellplätze sind mit Rasengitterplatten o.ä. anzulegen.

Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgartenflächen ist anzustreben. Je Wohnung ist 1 Garagenplatz und 1 Stellplatz auszuweisen.

Die Stellflächen vor den Garagen werden mit angerechnet.

- 4.3.3 Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind an den Stirnseiten der Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.
Im übrigen sind die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter mindestens 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

- 4.3.4 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Stellplätze dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festsetzungen.

4.4 Einfriedungen

- 4.4.1 Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Erschließungswege mit Stellkanten bis zu 15 cm Höhe zu befestigen.

- 4.4.2 In einem Abstand von mindestens 50 cm von der Straßenkante können Sträucher in lockerer Gestaltung angepflanzt werden.

Hecken bis zur Höhe von 60 cm und in gleichem Abstand sind ebenfalls gestattet.

- 4.4.3 Feste Einfriedungen sind unter folgenden Bedingungen zulässig.

- 4.4.3.1 Maximalhöhe ab OK fertig Gelände 1,0 m

- 4.4.3.2 Drahtzaun - weitmaschig
Holzzaun natur

...

- 4.4.3.3 Abpflanzung bzw. Pflanzung von Sträuchern und Hecken
- 4.4.3.4 Feste Einfriedungen sind nur ab Vorderkante Hausflucht in Richtung Garten möglich.
- 4.4.3.5 Im gesamten Vorgartenbereich sind feste Einfriedungen nicht gestattet.
- 4.4.3.6 Die durch die Geländeverhältnisse notwendigen Stützmauern werden bis zur Hälfte der Geländedifferenz zugelassen.
Die restliche Höhe ist abzuböschern und zu bepflanzen.
Bei höheren Geländedifferenzen sind die Böschungen entsprechend abzustufen.
Ihre Gestaltung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.
- 4.4.4 Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
- 4.4.5 Die Einfriedungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Bürgermeisteramt und Herstellung des Einvernehmens erstellt werden.
- 4.5 Grundstücksgestaltung und Vorgarten
- 4.5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 4.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerische als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.
Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Bäume vorzusehen.

- 4.5.3 Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
Neue Gebüsch und Bäume sind frühzeitig zu pflanzen.

5.0 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

6.0 Fernmeldeleitungen und Antennen

6.1 Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

6.2 Ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, so ist es unzulässig, auf dem Gebäude oder Grundstück eine Aussenantenne zu errichten.

6.3 Falls ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, darf auf jedem Wohngebäude bzw. Grundstück jeweils nur eine Aussenantenne errichtet werden.

7.0 Sichtflächen

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind freizuhalten von baulichen Anlagen, sichtbehindernden Bepflanzungen und Lagerung von Stoffen, soweit diese jeweils mehr als 60 cm Höhe - gemessen über Straßenoberkante - erreichen.

8.0 Die Pflanzgebote im Bereich der öffentlichen Grünflächen parallel zur Straße B - C 1, parallel zur Bahnlinie Konstanz-Offenburg nördl. Teilbaugebiet IV und westwärts zur Flst.-Nr. 1352 sind mit Bepflanzungen heimischer Art zu gestalten; es wird Wert gelegt auf Pflanzung mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.

Die Einzelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,50 m erreicht haben, sodaß umgehend ein gewisser Lärmschutz erreicht wird.

9.0 Befreiungen

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BBauG und § 94 LBO.

10.0 Sicherung von Bodenfunden

Falls frühgeschichtliche Funde im Bereich des Bebauungsgebietes sichtbar werden, ist der Kreisarchäologe - Dr. J. Aufdermauer (Tel.: 07731 / 61229) - zu verständigen.

Humusabschiebearbeiten und sonstige Erdarbeiten dürfen dann nur im Beisein des Kreisarchäologen durchgeführt werden.

11.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Mühlhausen-Ehingen, den 01.02.1983

Der Planer:

GÜNTER ABRELL
FREIER ARCHITEKT
SCHWARZWALDSTR. 3, TEL. 07731-66724
7700 SINGEN

Für die Gemeinde
Mühlhausen-Ehingen
Der Bürgermeister:

