

**Gemeinde Mühlhausen-Ehingen  
Bebauungsplan "Ried III"  
Ausfertigung Satzung**

**II. Textliche Festsetzungen**

**Rechtsgrundlagen:**

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)
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. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. 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)

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)
- Geschossflächenzahl (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 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 Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhen (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.

### **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

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

### **4. 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. 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. Als Ausnahme können Wegeverbindungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden zugelassen werden.

### **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 freizuhaltenden Sichtflächen höchstens 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 gemäß 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 aufgeführten 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 öffentliche Fußwege sind zulässig. Zufahrten und Zuwegungen zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften §74 LBO

### 1. 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. 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. 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 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschern.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

### 4. 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. Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die angegebenen Pflanzenarten der Pflanzenliste zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

### 6. 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. Abfallbehälter

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

### 8. 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. 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. **Bodenfunde**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfindungen 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 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) 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. **Geologie**

Auf die ungesicherten bzw. unbekanntem Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen. Den künftigen privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

### 3. **Gewässer**

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch den „Saubach“, einem Gewässer 2. Ordnung tangiert.

### 4. **Immissionen**

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.

### 5. **Grundwasserschutz**

Im Plangebiet ist bekanntermaßen mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist keine stetige (dauerhafte) Grundwasserabsenkung/- Ableitung zulässig. Es wird empfohlen, Kellergeschosse grundsätzlich auftriebsicher und wasserdicht zu erstellen.

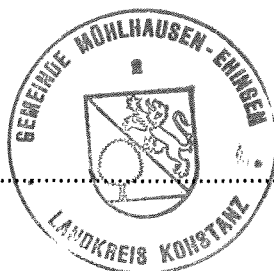
### 6. **Oberirdische Gewässer**

Das Plangebiet grenzt südlich an ein Gewässer II Ordnung an. (Saubach) Die Hochwasserbetrachtung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Mühlhausen - Ehingen, 16.11.2005

Der Planer

  
E. Böhler, Freier Architekt



Die Gemeinde

  
Lehmann, Bürgermeister

## Gemeinde Mühlhausen-Ehingen Bebauungsplan "Ried III"

### 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 16.11.2005



Böhler & Böhler, Architekten u. Ingenieure