

GEMEINDE MÜHLHAUSEN - EHINGEN

BEBAUUNGSPLAN: " HEINZENGARTEN "

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1122) .
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132) .
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. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) .

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

Bauliche Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V. m. § 1 (6) BauNVO

1.1 Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4, Abs. 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

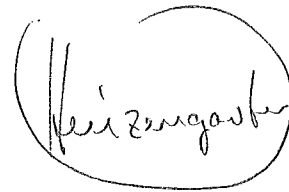
2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

festgesetzt sind im Plan:

für das Allgemeine Wohngebiet

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe baulicher Anlagen (h)

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.



3 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf 0,4 nicht überschreiten.

Bei Erstellung von Hausgruppen können Ausnahmen bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden.

4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): max. 0,30 über Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze.
- Wandhöhe (Wh): max. 3,25 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Wand (außen) und Oberkante Dachhaut.
- Firsthöhe (Fh): max. 8,50 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

5.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO)
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

6 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

6.1 Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt ist:

- Einzelhaus, eingeschossig: max. 3 WE
- Doppelhaus, eingeschossig: max. 2 WE / Haushälfte
- Hausgruppe, eingeschossig: max. 1 WE / Hausteil

7 Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich. Ausnahmsweise ist geschlossene Bauweise gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan zulässig.

8 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

9 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

10 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

11 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen.

Die Standorte für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind im Bebauungsplan durch Planzeichen verbindlich festgelegt. Für die Herstellung von Stellplätzen können Ausnahmen zugelassen werden.

Kellergaragen sind unzulässig.

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 5 m in Anspruch genommen werden.

Die Verwaltungsvorschrift Stellplätze i.d.F. vom 24.05.1989 ist Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze bzw. Garagen herzustellen.

12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

12.1 Sichtflächen im Straßenbereich

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedigungen und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen maximal 60 cm hoch sein.

12.2 Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind von baulichen Anlagen und Gebäuden freizuhalten.

13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken mit Eintrag von Leitungsrechten sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Durch Planzeichen sind Standorte für zu erhaltende Baumbestände und neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Es dürfen die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Berankungen gepflanzt werden.

Gestalterische Festsetzungen

15 Dachform

Es sind Satteldächer festgesetzt. Die Firstrichtung und die Dachneigung erfolgt nach Planeintrag. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagrecht gemessen, mindestens 0,6 m betragen (Traufe). Dachaufbauten sind zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet. Dachgaupen müssen zum Ortgang (Dachkante im Giebelbereich) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

Pro Dachseite sind insgesamt 2 Gaupen zugelassen. Die Gesamtbreite aller Gaupen darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 1,2 m² begrenzt. Pro Dachseite sind insgesamt zwei Dachflächenfenster zugelassen.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind rote, braunrot-angobierte Ziegel oder rot- bzw. braunrot gefärbte Dachsteine zu verwenden. Es dürfen keine glänzenden Dachdeckungsmaterialien zur Verwendung kommen.

Neben Dachflächenfenster können zusätzliche Verglasungen im Dachbereich zugelassen werden.

16 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Grundsätzlich sind Garagen an das Wohngebäude anzubauen.

Als Dachform wird Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen. Die Mindestdachneigung beträgt 25°.

Überdachungen von Stellplätzen mit Flachdach sind zugelassen, wenn das Flachdach mindestens mit einer extensiven Begrünung versehen wird. Die Längsseiten der überdachten Stellplätze sind mit Rankgerüsten zu versehen und einzugrünen.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Nicht versiegelnde, wasserdurchlässige Materialien wie Rasensteine sind zu verwenden. Der Stauraum kann als Stellplatzfläche anerkannt werden.

Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

Der seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen.

17 Baustoffe und Materialien

Die Wohngebäude sollen ausschließlich mit Fassaden in Putztechnik hergestellt werden. Holzfenster, aus einheimischem Holz mit Farbanstrich hergestellt, werden empfohlen. Blecheindeckungen können ausnahmsweise für Gaupen zugelassen werden. Holzverschalungen sind zulässig.

Glasvorbauten bzw. Anbauten und Wintergärten in Stahl- oder Holzkonstruktion sind zugelassen.

18 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzarten zu verwenden sind. Holzlattenzäune sind zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von maximal 1,80 m bis 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig.

Zur Straße hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

19 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

20 Bewegliche Abfallbehälter

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

21 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Leuchtreklamen sind im gesamten Plangebiet untersagt.

22 Elektrische Anlagen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

23 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen.

Die Grundstücksgegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die sichtbare Höhe ist auf 80 cm begrenzt. Stützmauern sind vorzugsweise als Trockenmauern auszubilden und herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen; je Baugrundstück sind mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen. Auf die in der Anlage befindliche Pflanzenliste und die Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Die Bepflanzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Es sind die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden.

Sonstige Festsetzungen

24 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (KFZ-Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen, Verbundsteinpflaster und Natursteinpflaster herzustellen. Asphaltflächen sind nicht zugelassen.

25 Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind ausnahmslos in die Ortskanalisation abzuführen. Drainagen dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden. Diese sind auf dem Baugrundstück in den Untergrund zu versickern.

26 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) vom Arbeitsbeginn benachrichtigt werden (Tel. 07731/61229). Zutagekommende Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

27 Immissionsschutz, Hinweis

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Mit eventuell auftretenden Lärm- bzw. Geruchsemissionen, die aus der Nutzung dieser Flächen entstehen können, muß gerechnet werden.

28 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude im Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

29 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

30 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwider handelt.

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen, den 11.10.93

Der Planer


Böhler, Freier Architekt



Gemeinde Mühlhausen-Ehingen


Lehmann, Bürgermeister