

**Gemeinde Mühlhausen-Ehingen
Bebauungsplan "Bei der Mauer II"**

III. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852)
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. 5. 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) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)

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 ist die erforderliche Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen mit 467,5 müNN festgelegt. Die Bezugshöhe bezieht sich auf NN= Normal Null. Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe 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 Wandhöhen Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (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; ausnahmsweise zugelassen werden können Zuwegungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden. Vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude genießen Bestandschutz.

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 gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

10. 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. 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 Zuwegungen zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 35-42 Grad.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt. Abweichungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig.

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 maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzubauen.

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 in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten 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 Bezugfertigkeit 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 im Baugebiet archäologische Bodenfunde vorhanden sind, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen, damit der Abtrag des Oberbodens gegebenenfalls vom Kreisarchäologen überwacht werden kann. Dieses Vorgehen ist in jedem Fall mit dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) abzustimmen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde wie Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc. 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 teilweise vorhandenen unterschiedlichen Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen. Den künftigen privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.


3. Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes –auf Flst. Nr.1559/1- befindet sich ein baurechtlich genehmigter Schreinereibetrieb. Der Betrieb kann Emissionen hinsichtlich Lärm entwickeln.

Es ist damit zu rechnen, dass im Zusammenhang mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Geruchemissionen auftreten können. Mehrmals im Jahr wird Gülle ausgebracht.

Mühlhausen - Ehingen, 12. Mai 2003

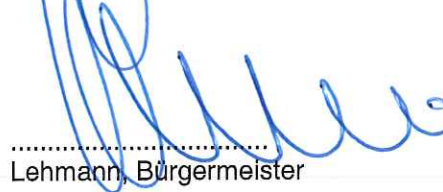
Der Planer



E. Böhler, Freier Architekt



Die Gemeinde



Lehmann, Bürgermeister