

70315/3008

**Gemeinde Mühlhausen- EHINGEN**

## **Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung“**

**Verfahrensstand**

**Ausfertigung  
Satzungsbeschluss  
gem. §10(1) BauGB**

**Stand** 25.07.2016

## **Gemeinde Mühlhausen- Ehingen**

### **Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung“ | Textteil**

#### **Inhalt**

- I. Satzung
  - II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise
  - III. Begründung
- Rechtsplan
- Umweltbericht

## **Gemeinde Mühlhausen- Ehingen**

### **Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung“**

#### **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 Artikel 1 Nr. 1 G vom 11.6.2013 | 1548.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v.11.06.2013 | 1548.
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
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. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl.2016 S.1).

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat am 00.00.2015 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung “ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Planteil vom 25.07.2016 maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 25.07.2016 |
| 2. | Den textlichen Festsetzungen vom             | 25.07.2016 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- |    |                   |            |
|----|-------------------|------------|
| 1. | Begründung vom    | 25.07.2016 |
| 2. | Umweltbericht vom | 25.07.2016 |

#### **§3**

##### **Ausnahmen und Befreiungen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und § 56 LBO.

#### **§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 .....

Für den Gemeinderat:

Lehmann, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Mühlhausen- Ehingen , den .....

Lehmann, Bürgermeister

Angezeigt am: .....

Rechtsverbindlich seit: .....

## **Gemeinde Mühlhausen- Ehingen**

### **Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung“**

#### **Textliche Festsetzungen, Hinweise**

#### **II. 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.

### **7.0 Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)4 BauGB**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den jeweiligen Baugrundstücken grundsätzlich nur an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Ausgenommen davon ist das nördlichste Grundstück, Bauplatz Nr. 6.

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **8.0 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 (Anhang im Umweltbericht) 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.

### **9.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB**

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen –Si- müssen von jeder Bebauung und Sicht behindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigungen und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen höchstens 60 cm hoch sein.

### **10.0 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB**

Die im Umweltbericht festgelegten Ausgleichsmaßnahmen M1- M3 einschließlich der festgelegten Ersatzmaßnahmen E1- sind wie folgt:

- M 1 – Festsetzungen von Maßnahmen zur Minimierung: Pflanzgebote.
- M 2 – Festsetzungen von Maßnahmen zur Minimierung: Bodenversiegelung.
- M 3 – Festsetzungen von Maßnahmen zur Minimierung: Begrünung von Dachflächen.
- E 1 – Festsetzungen für die Herstellung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Anlage eines Tümpels.

## **Gemeinde Mühlhausen- Ehingen**

### **Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung“**

#### **II. 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 Begrünung von Garagendächern**

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Flachdächer zulässig, wenn diese mit einer mindestens extensiven Begrünung ausgestattet werden.

##### **3.0 Auffüllungen, Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen.

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.

##### **4.0 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.

##### **5.0 Einfriedungen**

Einfriedungen 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 Einfriedungen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

##### **6.0 Stützmauern**

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.

Mit Stützmauern ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zu Grundstück Flst.Nr. 4306 sind als Abgrenzung und Ausgleich der vorhandenen Geländehöhen Stützmauern als Bruchsteinmauern herzustellen. Stützmauern in Gabionen- Bauweise sind zugelassen. Die Höhe dieser Stützmauern ist auf 80 cm beschränkt.

##### **7.0 Befestigte Flächen**

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein-Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

## **8.0 Abfallbehälter**

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

## **9.0 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.

**Mühlhausen- Ehingen, 25.07.2016**

**Der Planer**

**Die Gemeinde**

**gez. Böhler, Freier Architekt**

**gez. Lehmann, Bürgermeister**



## **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 Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0 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, Mist und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Des Weiteren wird das Plangebiet im nördlichen Bereich im Abstand von ca. 50m durch eine Hochspannungs-trasse tangiert. Die Sicherheitsabstände werden durch die Versorgungsunternehmen mit 19m angegeben. Die Einhaltung von weitergehenden Abstandsflächen wird 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 Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz**

Hingewiesen wird die Gefährdung des im Bebauungsplan dargestellten Bereichs durch Hochwasser -HQextrem. HQextrem steht nach der Definition der HWRM- Richtlinie für ein seltenes Hochwasserereignis. Der Überflutungsbereich bei HQextrem findet jedoch keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten.

### **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.

### **7.0 Herrichten der Geländeoberfläche**

Auf die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg -NatSchG -wird verwiesen. Demzufolge sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres Rodungen und Baumfällungen grundsätzlich verboten.

### **8.0 Vogelfreundliches Bauen**

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann dieser minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen sollen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.“

Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Dieses Dokument steht als pdf- Datei unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) zur Verfügung.

## **9.0 Kennnisgabeverfahren**

Hierzu wird auf §51 LBO verwiesen. Demzufolge kann das Kennnisgabeverfahren angewandt werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans in vollem Umfang eingehalten werden.

## **Gemeinde Mühlhausen- Ehingen**

### **Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung“**

#### **III. Begründung**

##### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in östlicher Richtung im Anschluss an das Bebauungsplangebiet „Ried V“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,3667ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ried V- Erweiterung“ bezieht sich auf die Grundstücke Flst.Nr. 4305/Teil, 4308/Teil/Weg und 4868/Teil/S.

##### **2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ried V gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 24.09.2015.

Das Plangebiet liegt in östlicher Richtung im Anschluss an das Bebauungsplangebiet „Ried V“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,3667 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 entsprechend dem jeweiligen Bedarf die Bebauungspläne „Ried I“, Ried II“, Ried III“, „Ried IV“ und zuletzt wurde im Oktober 2013 der 5. Bebauungsplan „Ried V“ als Satzung beschlossen. Mit dieser Vorgehensweise war es der Gemeinde über einen relativ langen Zeitraum gelungen, 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 erneut in die Lage versetzt sieht, einen weiteren und letzten 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 Einfamilienhäusern 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 darüber hinaus regionalen und überregionalen Zugverbindungen sorgen für ein wachsendes Interesse am Standort Mühlhausen- Ehingen als Wohnort. Die Kommunalpolitik will diesem Interesse unter Berücksichtigung einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung entgegenkommen und insbesondere für Familien kosten- und sozialverträglich weiteres Bauland zur Verfügung stellen. So soll im Anschluss an das Baugebiet „Ried V“ in östlicher Richtung eine weitere und damit letzte ca. 0,35 ha große Fläche erschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Ried V- Erweiterung“ schafft hierfür die Rechtsgrundlage.

#### **4. Bestand:**

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen bestehen aus landwirtschaftlichen Grünflächen. In der nördlichen und östlichen Nachbarschaft, jenseits der Gemeindeverbindungsstraße 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 V“ an, welches ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Topographie des Plangebiets ist gleichförmig, nahezu eben. Die für die Überplanung notwendigen Grundstücksflächen des Flst. Nr. 4305 konnten mittlerweile in das Eigentum der Gemeinde übernommen werden.

#### **5. Geplante Bebauung:**

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. 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. 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.

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.

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, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, klimaschutzfreundliche und für das Ortsbild verträgliche Bebauung zu erreichen.
- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine ortsfremde Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden, verbunden mit dem Ziel eines geringeren Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit der Errichtung erforderlicher Stellplätze.

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.

#### **6. Erschließung:**

Das Plangebiet wird über das westlich angrenzende Wohngebiet (Ried V) und zusätzlich über die Aacherstraße erschlossen. Der im nördlichen Bereich das Plangebiet tangierende landwirtschaftliche Weg wird für die Er-

schließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in vollem Umfange erhalten, steht jedoch für Erschließungsfunktionen des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Die geplante Höhenlage der Gebäude ist so konzipiert, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude über den höchst anzunehmenden Hochwasserpegel liegen.

#### **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 Festsetzung geringerer 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.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

#### **10. Grünordnung:**

Die Grünordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Rahmenpflanzung mit Hochstammbäumen innerhalb des Baugebiets bewirkt mittel- und langfristig eine ausreichend gute Einbindung in die Ortslage einerseits und in die umgebende Landschaft andererseits. Es ist festgesetzt werden, dass je 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm 2. Ordnung zu pflanzen ist. Rechnerisch ergibt sich somit ein Baumbesatz von ca. 12 neuen Bäumen im Plangebiet.

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

##### **Grundlagen, Ausgangssituation**

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Naherholung / Wohnumfeld / Erholungsvorsorge und Flora/Fauna zu untersuchen und zu bilanzieren. Grundlage der Berechnung zur Bilanzierung sind die Vorgaben des Bebauungsplanes. Maßgebliche Parameter sind dabei die Ausweisung als "WA" mit einer 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 Mühlhausen- Ehingen 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. Seit Beginn Siedlungsentwicklung im Jahre 1998 ist es bis heute zu keinerlei Problemen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung gekommen.

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. 40m durch eine Hochspannungstrasse tangiert. Die Sicherheitsabstände werden durch die Versorgungsunternehmen mit 19m angegeben. Die Einhaltung von weitergehenden Abstandsflächen wird vom Gesetzgeber nicht verlangt.

## 13. Bodenordnung:

Die erforderlichen Grundstücksflächen zur Realisierung des Baugebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen.

## 14. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	3.667 m <sup>2</sup>	-	100 %
- Nettobauland:	3.566 m <sup>2</sup>	-	97%
- überbaubare Fläche:	2.026 m <sup>2</sup>	-	55%
- nicht überbaubare Fläche:	1,540 m <sup>2</sup>	-	42%
- Landwirtschaftsweg	100 m <sup>2</sup>	-	3 %

## 15. Abwägung der Belange

Die Abwägung der Belange erfolgt in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25.07.2016. Hierzu liegen dem Gemeinderat die vollständigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Beratung vor. Seitens der Öffentlichkeit sind bisher keine Stellungnahmen eingegangen.

## 16. Zusammenfassende Erklärung

- wird nach Abwägungsvorgang in der öffentlichen Sitzung am 25.07.16 ergänzt-

Mühlhausen- Ehingen, 29.03.2016, ergänzt am 25.04.2016, 25.07.2016

Der Planer

Die Gemeinde

gez. Böhler, Freier Architekt

gez. Lehmann, Bürgermeister