

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

Bebauungsplan "Schädler-Areal"

3. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90-) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991, I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. Aug. 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dez. 2004 (GBl. S. 895).

In Ergänzung der Planzeichen wird festgelegt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO.

1.1.1 Versorgungsflächen

Im Planbereich sind keine gesonderten Flächen für Anlagen für die Stromversorgung oder Gasversorgung ausgewiesen.

1.1.2 Festsetzungen nach Art der zulässigen Nutzung (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO sind Wohngebäude zulässig.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt nach den bisherigen Aufschlüssen bei ca. 464 m ü. NN. Es sind nur grundwasserschonende Gründungsbauweisen zulässig. Kellergeschosse sind im Bereich des Wasserschutzgebiets Zone II wasserundurchlässig auszubilden. Es dürfen dort keine Abwasserleitungen im Grundwasser verlegt werden. Abwasserleitungen müssen dort den erhöhten Anforderungen an Dichtigkeit gemäß der ATV-Richtlinie entsprechen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16-21 BauNVO) **für WA**

Festgesetzt sind im Plan als Höchstgrenzen:

Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Erdgeschossrofußbodenhöhe (EFH) in Meter ü. NN. (§§ 16, 18 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (FH) in Meter ü. NN. (§§ 16, 18 BauNVO)
Wandhöhe (Wh) gem. § 5 Abs. 4 S. 2 LBO in Meter (§§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl – zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird auf max. 0,35 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der für die baulichen Anlagen erforderlichen Bezugspunkte sind dem Plan zu entnehmen. Angegeben ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH; Rohfußboden) sowie die Firsthöhe. Ein Toleranzmaß von ± 20 cm zu den im Plan angegebenen Höhen ist zulässig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen und die Höhenlage der Grundstücke werden unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen Notwendigkeiten und der Lage der Nachbargrundstücke gem. § 10 LBO im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.2.2 Die Wandhöhe (Wh) wird gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH; Rohfußboden) und wie folgt festgelegt:

Wh max. s. Plan

2.2.3 Die Firsthöhe (Fh) im gedeckten Zustand wird im Plan festgelegt:

Fh max. s. Plan

Als Firsthöhe im Sinne dieser Vorschrift wird die oberste Dachbegrenzungskante eines Gebäudes verstanden. Ist die Firsthöhe innerhalb der Baufenster höhenmäßig abgestuft, gilt für bauliche Anlagen im Bereich von unterschiedlichen Firsthöhen deren Mittel.

3. **Bauweise** (§ 1, 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen festgelegt. Abweichungen bis zu 20° sind zulässig, wenn die grundstücksparelle Stellung der baulichen Anlagen dies erfordert.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- 6.1 Auf den gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie im Plan eingetragen unter Beachtung der hier ausgewiesenen Grünflächen bzw. Pflanzgebote zulässig.

7. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

- 7.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind im Plan als Empfehlung ausgewiesen.

- 7.2 Stellplätze sind auch auf den nicht ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

- 7.3 Stellplätze sind in der Schutzzone II mit wasserunddurchlässigen Belägen zu versehen und an die Kanalisation anzuschließen.

Ausserhalb der Schutzzone II sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

- 7.4 Auf den freizuhaltenden Sichtschutzflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

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

Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante angrenzender Fahrbahn bzw. Gehwegrand freizuhalten.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Entsprechend den Planeintragungen sind Flächen für Wohnwege, befahrbar für Anlieger im Sinne des Entwurfs von Verkehrsanlagen in Neubaugebieten (Wohngebieten) gemäß EAE 85/95 festgesetzt

Stützmauern und Fundamente bis 0,5 m Breite sowie Randsteine und Stellplatten sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

10. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**10.1 Öffentliche Grünflächen****Gewässerrandstreifen**

Die gehölzbewachsene Geländeböschung und deren an die Böschungsoberkante angrenzende Grünfläche in der Breite von 5,0 m ist auf Dauer zu erhalten. Punktuell dürfen im Plan gekennzeichnete Bäume entfernt werden. Gemäß der im Grünordnungsplan dargelegten ökologischen und gestalterischen Funktionen ist der Anteil an Sträuchern und Laubbäumen an im Plan gekennzeichneten Flächen zu erhöhen. Geeignete und zugelassene Baum- und Straucharten sind der beigefügten Artenliste 1 zu entnehmen.

Der Gewässerrandstreifen bleibt im Privateigentum.

10.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

11. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**11.1 Niederschlagswasser von Dachflächen**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu sammeln und auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss über die belebte Bodenschicht erfolgen und darf nicht direkt in den Untergrund eingeleitet werden. Das auf befestigten Flächen (Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

11.2 Niederschlagswasser der Gebäude 1-5 (Schutzzone II) sind an die Kanalisation anzuschließen (Versickerungsverbot).**12. Flächen mit Leitungsrechten** (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte für neu zu erstellende und vorhandene Wasserleitungen, Abwasserleitungen und andere Versorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind den Erfordernissen entsprechend im zeichnerischen Teil durch Planzeichen wie folgt festgesetzt:

LTR 1	Wasser, Wasser-Steuerkabel
LTR 2	Abwasser
LTR 3	Hochspannung – Niederspannung – Telekom
LTR	gemeinsames Leitungsrecht

13. **Rationelle Energieverwendung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

13.1 Heizanlagen

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird empfohlen, Gasfeuerungsanlagen nur so auszuführen, dass im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh, für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.

Bei der Verbrennung von Heizöl EL wird empfohlen, Heizanlagen so auszuführen, dass im Abgas der Grenzwert für NO_x von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

13.2 Erneuerbare Energien

Im Interesse des Klimaschutzes wird eine anteilige Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie verbindlich vorgeschrieben. Dazu wird auf das „Erneuerbare-Wärme-Gesetz“ (EwärmeG) verwiesen, das zum 01.01.2008 in Kraft getreten ist.

13.3 Nutzung von Erdwärme

Der Bau von Erdwärmesonden ist wegen der vorhandenen Wasserschutz-zonen verboten.

14. **Abwasser- und Niederschlagsbehandlung**

14.1 Sämtliche häuslichen Schmutzwasser sind in die örtliche Schmutz-/ Mischwasserkanalisation abzuleiten. Regenwasser ist entsprechend den Bestimmungen in Ziffer 7.3 der örtlichen Bauvorschriften zu behandeln.

14.2 Es darf kein Niederschlagswasser über öffentliche Gehwege und Fahrbahnen abgeleitet werden.

14.3 Zulässige Drainagen dürfen nur auf dem Grundstück versickern.

14.4 Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag vorzulegen.

14.5 Metallgedeckte Dächer, Verwahrungen und Regenwasserableitungen aus unbeschichtetem Zinkblech, sind wegen möglicher Dachabspülungen nicht erlaubt.

15. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Im Bebauungsplan selbst sind keine Lärmpegelbereiche definiert, weil keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmpegelbereiche (69/59 dB(A)) erforderlich sind.

Die Straßenbaulastträger sind nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

16. **Maßnahmen der Grünordnung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 16.1 Pflanzgebote, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 16.1.1 Bäume
Auf den privaten Grünflächen ist gemäß Plan mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete und zugelassene Arten sind der beigefügten Artenliste 1 zu entnehmen.
- 16.1.2 Fassadenbegrünung
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen (z.B. Garagenwände) sollten soweit möglich mindestens zu 30 % ihrer Fläche mit kletternden, rankenden Pflanzen begrünt werden (Artenauswahl in Anlehnung an Artenliste 2).
- 16.1.3 Gewässerrandstreifen
Die gehölzbewachsene Geländeböschung und deren an die Böschungsoberkante angrenzende Grünfläche in der Breite von 5,0 m ist von weiteren Bäumen und Sträuchern freizuhalten und darf weder befestigt noch bebaut oder sonstwie mit festen Einrichtungen versehen werden.
- 16.1.4 Dachbegrünung
Bei Flachdächern (bis 15° Neigung, z.B. Garagendächer) wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen eine extensive Begrünung empfohlen (Artenauswahl in Anlehnung an Artenliste 3)
- 16.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Artenauswahl
Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, bei Baum- und Gehölzpflanzungen bevorzugt heimische Arten zu verwenden und die Artenauswahl in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation vorzunehmen.
- 16.2.1 Einzelbäume
Die erhaltenswerten Bäume sind gemäß Planeintrag in das Planungsgebiet zu integrieren.

17. Sicherung von Bodenfunden (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Alle Erdarbeiten (Erschließung, Baugrubenaushub usw.) sind mindestens 14 Tage vor Beginn der Grabarbeiten dem Kreisarchäologen (Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731 / 61 229 oder 0171 / 3661 323 mitzuteilen, da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muß. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) im Zuge von Erdarbeiten umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel.: 0761 / 207 120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist zu rechnen.

18. Baugrund

Für die allgemeine Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der Gründungsmöglichkeiten wird auf die Baugrundbeurteilung verwiesen.

19. Bauen im Wasserschutzgebiet Zone II und IIIA

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone II und in der Weiteren Schutzzone IIIA.

Geltende Richtlinien sind anzuwenden und die geltenden Schutzbestimmungen müssen in Absprache mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 79098 Freiburg i.Br., berücksichtigt werden.

Die vom LGRB unter AZ 2511//04-00544 vom 25.02.2004 gemachten Hinweise und Anregungen sind zu beachten.

20. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten ist § 213 BauGB maßgebend.

Mühlhausen-Ehingen, den 21.01.2008

Gemeinde:

.....
Lehmann, Bürgermeister



Planer:

.....
Baur