

Landkreis Göppingen
Gemeinde Mühlhausen i.T.

Textteil zum Bebauungsplan "WARMEN"

Rechtsgrundlagen:

- Es gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung v. 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
 - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz v. 01.04.1985 (GBl. S. 51)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung zum Lageplan M. 1:500 wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung siehe Einschrieb im Lageplan
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ §§ 1, 4 und 6 BauNVO)
- 1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
- 1.1.3 Mass der baulichen Nutzung wie im Lageplan angegeben
(§§ 16 - 20 BauNVO)
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse wie im Lageplan angegeben
(§ 18 BauNVO)
- 1.2 Bauweise wie im Lageplan angegeben
(§ 22 BauNVO)
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen Hauptfistrichtung entsprechend den Pfeilen im Lageplan. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfistrichtung überwiegt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.4 Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, ausgenommen Sichtschutzwände in baulicher Verbindung mit dem Gebäude, Pergolen, Gartenlaube und Freischwimmbäder, sowie Einfriedigungen und Müllboxen.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 1.5 Garagen und Stellplätze Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Garagen dürfen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)
a) Unter gemeinsamer Dachfläche mit dem Haupt-

- (§ 14 Abs. 1 BauNV0)
- unzulässig, ausgenommen Sichtschutzwände in baulicher Verbindung mit dem Gebäude, Pergolen, Gartenlaube und Freischwimmbäder, sowie Einfriedigungen und Müllboxen.
- 1.5 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)
- Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Garagen dürfen:
- Unter gemeinsamer Dachfläche mit dem Hauptbaukörper erstellt werden.
 - Seitlich am Hauptbaukörper mit Satteldach angebaut werden.
- Garagen sind nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Mindeststrassenabstand der Garagen: 5,00m
- 1.6 EG-Fussbodenhöhen
- Die im Flurstück festgesetzten EG-Rohfussbodenhöhen sind zwingend, in begründeten Ausnahmefällen kann die Baurechtsbehörde Abweichungen von ± 20 cm zulassen.
- 1.7 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 + 21 BauGB)
- Für Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde. Die hierdurch belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden.
- 1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Freiflächen zwischen der Bebauung und der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Die Bepflanzung ist mit hochwachsenden heimischen Laubbäumen vorzunehmen, z.B.
- Bäume: Winterlinde, Bergahorn und heimische Obstbäume.
- Sträucher: Hainbuche, Feldahorn, Heckenkirsche, Hundsrose, Hartriegel u. einf. Liguster, und sonst. heim. Gewächse.
- 1.9 Lärmschutz
(§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Der Geltungsbereich wird gemäss § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese besonderen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine mindestens 10 db (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtungspegel nach der DIN 18005 dauernd gewährleistet ist.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

- 2.1 Trauf- und Firsthöhen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- Die EFH wird auf max. 5.50 m bergseits bzw. 0.20 m talseits über der Strassenachse in der Mitte der Gebäudefront gemessen, festgelegt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den Schnitt zwischen Hausgrund-Dachhaut und der Erdgeschossfussbodenhöhe; sie ist bei 1-geschossiger

1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Freiflächen zwischen der Bebauung und der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Die Bepflanzung ist mit hochwachsenden heimischen Laubbäumen vorzunehmen, z.B.

Bäume: Winterlinde, Bergahorn und heimische Obstbäume.

Sträucher: Hainbuche, Feldahorn, Heckenkirsche, Hundsrose, Hartriegel u. einf. Liguster, und sonst. heim. Gewächse.

1.9 Lärmschutz
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich wird gemäss § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Diese besonderen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine mindestens 10 db (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtungspegel nach der DIN 18005 dauernd gewährleistet ist.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

2.1 Trauf- und Firsthöhen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die EFH wird auf max. 5.50 m bergseits bzw. 0.20 m talwärts über der Strassenachse in der Mitte der Gebäudefront gemessen, festgelegt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den Schnitt zwischen Hausgrund-Dachhaut und der Erdgeschossfussbodenhöhe; sie ist bei 1-geschossiger Bauweise zwischen 3.20 m bis 3.70 m festzulegen.

2.2 Dachform und -neigung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

wie im Lageplan angegeben

2.3 Äussere Gestaltung

Bei der äusseren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dacheindeckung ist Material mit rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Schwarze Fassadenverkleidung ist unzulässig. Aussenflächen sind mindestens bis zur Decke über Erdgeschoss zu verputzen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.50 m zum bestehenden Gelände zulässig.

- 2.5 Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Die Grundstücke können mit Hecken, Buschgruppen oder mit Maschendraht, der von Hecken eingewachsen wird, eingefriedet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Einfriedigungen dürfen 1.0 m nicht überschreiten. Als Sicherung gegen die Nachbargrundstücke und gegen den Gehweg sind Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen. Stützmauern sind, wo notwendig, bis max. 80 cm Höhe zulässig; der Rest muss angeböschert werden. Als Einfriedigung im Bereich der gemeinschaftlichen und öffentlichen Verkehrsfläche sind Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0.60 m zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche darf nicht beeinträchtigt werden.
- 2.6 Freileitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Ausgenommen sind bereits bestehende Freileitungen.
- III Aufzuhebende Festsetzungen
- Alle früher im Plangebiet getroffenen baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
- IV Gesetzliche Grundlagen zur Grünplanung
- Pflanzgebot und Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Baugesetzbuch).
- V Hinweise
- 5.1 Schrammbord
- Bei Strassen ohne Gehweg ist von der Grundstücksgrenze ein 0.50 m breiter Streifen von jeder Bebauung (Grenzmauern) incl. Hecken freizuhalten.
- 5.2 Wasserversorgung
- Die Druckverhältnisse der Wasserversorgung liegen bei max. 8 Bar. Der Grundstückseigentümer hat die erforderlichen Druckminderventile zu seinen Kosten einzubauen.
- 5.3 Beleuchtung
- Die Strassenbeleuchtungsmasten sitzen innerhalb der Grundstücksfläche.
- 5.4 Polizeistation
- Bei der Einfriedigung der Polizeistation darf entgegen 2.5 Stacheldraht verwendet werden. Desweiteren darf die Einfriedigung 1.0 m übersteigen.
- 5.5 Fussgängerunterführung
- Im Bereich von Flst. 402/1 ist im Zuge des Ausbaus der Kreuzung B 466, L 1217, BAB-AS auf Kosten der Gemeinde eine Fussgängerunterführung vorzusehen.