

BEBAUUNGSPLAN KREUZÄCKER II - 2. Änderung

Kreis : Göppingen

Gemeinde : Mühlhausen im Täle

TEXTTEIL

Mühlhausen i.T., den 26.06.2001 / 10.07.2001 / 11.12.2001

**Josef Blum
Freier Architekt
Untere Sommerbergstr. 22
73347 Mühlhausen**

Textteil zum Bebauungsplan Kreuzäcker II – 2. Änderung Gemarkung Mühlhausen i.T.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBL. S. 521).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u. BauNVo)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen von max. 20,0 m zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung und Stellung der Gebäude wie im Plan eingezeichnet.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind beim Satteldach rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste zulässig.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhen (FH) über NN sind Höchstgrenzen. Sie werden gemessen bis Oberkante Firstziegel.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) stellen die Überlegungen zur Festsetzung der Firsthöhen (FH) dar; sie dienen nur als Hinweise.

Im Bereich der abweichenden Bauweise wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) auf max. 0,4 m über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte, als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) darf 8,5 m über EFH, gemessen bis Oberkante Firstziegel, nicht überschreiten.

1.8 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVo sind unzulässig; ausgenommen Sichtschutzwände, Pergolen, Gartenlauben und Freischwimmbäder sowie Einfriedigungen und Müllboxen.

1.9 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder auf privaten Flächen: Auf den im Plan festgesetzten Standorten im privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B. Winterlinde, Bergahorn u. heimische Obstbäume.

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 Meter zulässig. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Bei der im Plan dargestellten flächenhaften Anpflanzung ist eine standortgerechte heimische Vegetation anzusiedeln z.B. Hainbuche, Feldahorn, Heckenkirsche, Hundsrose, Hartriegel und einfacher Liguster. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

1.11 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Lr 1 Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind zu Gunsten der Kornberggruppe zur Führung und Unterhaltung einer Frischwasserleitung.

Lr 2 Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind zu Gunsten der Gemeinde Mühlhausen zur Führung und Unterhaltung einer Regenwasserleitung.

Gr, Fr, Lr Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind zu Gunsten der privaten Flurstücke.

Gr 2, Lr 3 Flächen, die mit Gehrecht zu belasten zu Gunsten der Fußgänger und mit Leitungsrecht zu belasten sind zu Gunsten der privaten Flurstücke.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 (1) LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung sind reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dacheindeckung ist Material mit rotbraunen, grauen bis anthrazithfarbenen Tönen zu verwenden. Schwarze oder anthrazithfarbene Fassadenverkleidung ist unzulässig (nicht darunter fallen in Glas hergestellte Wintergärten oder Solaraufbauten).

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken über die öffentliche Grünfläche möglich; sie sind vom Gehweg-Rand aus mit Pflaster herzustellen und einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.3 Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Dachneigungen beziehen sich auf die Wohngebäude.

2.4 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Einzuhaltende Abstände: zum Ortgang 1,20 m, zur Taufe 0,80 m zum First 0,60 m,
zwischen einzelnen Aufbauten 1,20 m.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form aufweisen.

Untypische Dachgaubenformen wie Trapezgauben und jegliche Gauben mit gerundeten Konturen werden nicht zugelassen.

Dacheinschnitte werden nicht zugelassen.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen wie Hecken, Buschgruppen oder mit Maschendraht, der von Hecken eingewachsen ist, im Abstand von 0,75 m zur Straße zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Einfriedigungen dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen und 0,80 m nicht überschreiten.

Stützmauern können im Abstand von 0,75 m zur Straße, außer auf den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen, bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis max. 2,00 m vom bestehenden Gelände zulässig.

2.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützbauwerke sind von den Angrenzern auf den Grundstücksflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschung bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

2.7 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, daß an das Breitbandkabel der Kabel Deutschland (Deutsche Telekom Gruppe) angeschlossen werden kann.

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne oder 1 Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur bis zu einem Durchmesser von 0,60 m zulässig. Sie sind farblich dem jeweiligen Hintergrund anzupassen. Sie müssen so angebracht werden, daß sie die Höhe des Dachfirstes nicht überschreiten.

3. Aufzuhebende Festsetzungen

Alle früher im Plangebiet getroffenen baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

4. Hinweise

Regelungen zum Schutz des Bodens

4.1 Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

4.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

4.3 Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4.4 Bodenuntersuchungen

Untersuchungen des Baugrundes nach DIN 4020 werden vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfohlen.

4.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte eine Versickerung von Niederschlägen über Sickermulden vorgesehen sein, wird die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen, das die Funktionsfähigkeit und den schadlosen Betrieb in allen Jahreszeiten nachweist. Auf der vorgesehenen Fläche kann aufgrund der Hanglage der Grundstücke möglicherweise Sickerwasser als lateraler Zwischenabfluss dem Unterlieger zufließen.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten – lehmiges und toniges Bodenmaterial – ist dann ggf. die Infiltrationsleistung der vorgesehenen Bodenschichten entsprechend dem Leitfaden des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Naturverträgliche Regenwasserversickerung“ zu prüfen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl Nr. 7 vom 20.04.1999) bleibt von dieser Empfehlung unberührt.

Verfahrensvermerke

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 26. Juni 2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 Abs.1 BauGB) | 29. Juni 2001 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) | 09. Juli 2001 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) | 23. Juli – 23. August 2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 13. Juli 2001 |
| Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) | 11. Dezember 2001 |
| Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft getreten (§ 10 BauGB) | 14. Dezember 2001 |

Ausgefertigt:
Mühlhausen i.T., den 14. Dezember 2001

Bürgermeister: -Ewald-

Verfahrensvermerke

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 26. Juni 2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 Abs.1 BauGB) | 29. Juni 2001 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) | 09. Juli 2001 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) | 23. Juli – 23. August 2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 13. Juli 2001 |
| Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) | 11. Dezember 2001 |
| Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft getreten (§ 10 BauGB) | 14. Dezember 2001 |

Ausgefertigt:
Mühlhausen i.T., den 14. Dezember 2001

Bürgermeister: -Ewald-

Verfahrensvermerke

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 26. Juni 2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 Abs.1 BauGB) | 29. Juni 2001 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) | 09. Juli 2001 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) | 23. Juli – 23. August 2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 13. Juli 2001 |
| Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) | 11. Dezember 2001 |
| Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft getreten (§ 10 BauGB) | 14. Dezember 2001 |
| Ausgefertigt: Mühlhausen i.T., den 14. Dezember 2001 | |
| Bürgermeister: | -Ewald- |