

BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNBACH – 1. ÄNDERUNG“

**Kreis : Göppingen
Gemeinde : Mühlhausen**

TEXTTEIL

Mühlhausen i.T., den 18.03.2002 / 03.06.2002

Josef Blum
Freier Architekt
Untere Sommerbergstr. 22
73347 Mühlhausen

Textteil zum Bebauungsplan „SCHÖNBACH – 1. 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 / 1:1000 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 und § 2 (5) LBO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.4 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.5 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

Im Baufenster der abweichenden Bauweise dürfen die Gewerbebauten 50 m Gebäudelänge überschreiten.

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)

Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand vom First bis Dachgaube muß mind. 0,60 m, der Abstand von den Giebelseiten mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 2/3 der Dachseite nicht überschreiten.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis max. 1,00 m vom bestehenden Gelände zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

Sind unzulässig (§ 74 (1) 5 LBO), ausgenommen davon sind bereits bestehende Freileitungen.

2.7 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Gegen die öffentlichen Straßen sind Zäune nicht zugelassen. Die Grundstücke können im übrigen mit Hecken, Buschgruppen oder mit Maschendraht, der von Hecken eingewachsen ist, eingefriedet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Die Einfriedigungen dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen und 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

2.8 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, daß an das Breitbandkabel der Kabel Baden-Württemberg angeschlossen werden kann.

Mobilfunkmasten bzw. -antennen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

1.7 **Stellung der baulichen Anlage** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstichtung und Stellung der Gebäude wie im Plan eingezeichnet.
Winkel-Typen sind bei Einhaltung der Hauptfirstichtung zulässig.

1.8 **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO, wie auch Mobilfunkmasten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren sowie auf den mit Ga und St ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

keine Bauart bei Grenzgebühren

1.10 **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)

Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder auf privaten Flächen.
Auf den im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und 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.

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

1.11 **Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sowie die Bachbegrünung entlang des Hohlbaches Flst. 417 sind dauernd zu pflegen und zu unterhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

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 Dach- eindeckung 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).

Gedekte Stellplätze

Gedekte Stellplätze sind in Verbindung mit dem Hauptkörper oder in Verbindung mit Garagen als Holzkonstruktion zu erstellen. Kunststoff- und Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

Oberflächen

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege ist aus wassergebundenen Decken, Naturstein-, Klinker- und/oder farbigem Betonpflaster oder -platten herzustellen und einheitlich zu gestalten.

2.2 **Dachform** (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan

4. Hinweise

4.1 Regelungen zum Schutz des Bodens

4.1.1 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) abzuschleiben. 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.

4.1.2 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.

4.1.3 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.

4.2 Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.