

Gemeinde Mühlingen

Bebauungsplanvorschriften

zum Bebauungsplan "Sondergebiet Mehrzweckhalle, Schule und Sport" (Sonstiges Sondergebiet)

"Bize"

Ortsteil Mühlingen

Rechtsgrundlagen:

1.
§§ 1 bis 4, 8 bis 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254) BauGB, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093).
2.
§§ 1 bis 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
3.
§§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4.
§§ 3, 6, 7, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch das Gesetz vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55).

In Ergänzung des Planinhaltes wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind bauliche Anlagen insbesondere für folgende Zwecke: Schule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Sport- und Festplatzflächen einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplatzflächen. Im übrigen gelten die Eintragungen im Lageplan.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung in den Bebauungsplan.

3. Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Zum Bizebach muß ein Gewässerabstand von 5 Meter eingehalten werden. Er darf ausnahmsweise nur mit Zustimmung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unterschritten werden.

5. Grünordnung

Das Baugebiet ist durch aufgelockerte Buschgruppen und Heister einzusäumen. Eine gute Durchgrünung mit heimischen Gehölzen ist anzustreben. Vorhandene Bäume oder Buschgruppen sind möglichst zu erhalten. Die vorhandenen Sträucher und Bäume entlang der Aach sind zu erhalten. Auf dem Gelände sind mindestens 20 hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Auf die Festlegung von verbindlichen Standorten im Lageplan wird verzichtet. Die Gehölzstandorte sollen im Einklang stehen mit der baulichen und sonstigen Nutzung. Soweit Obstbäume entfernt werden, müssen für jeden entfernten Obstbaum zwei Nachpflanzungen vorgenommen werden.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6.1 Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten Erdgeschoßbodenhöhe (EFH) maximal 20 Meter betragen.

6.2 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune aus Holz, Drahtgeflecht oder ähnliche zulässig. Einfriedungen entlang des Bachlaufes sind nicht zulässig.

7. Abwasserbeseitigung

Dachwasser ist direkt in das angrenzende Gewässer einzuleiten.

8. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderer Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutagekommene Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (O7731/61229). Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

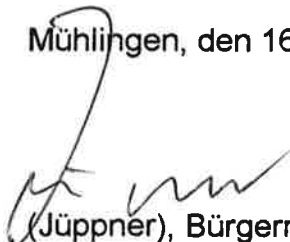
9. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

10. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 74 LBO und § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mühlhingen, den 16. August 1994


(Jüppner), Bürgermeister

Gemeinde Mühlingen
Gemarkung Mühlingen
Landkreis Konstanz

Textteil zum Bebauungsplan Bize
"Sondergebiet Mehrzweckhalle, Schule und Sport" in Mühlingen

Begründung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (§ 9 (8) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Flächen für den Gemeinbedarf der Gemeinde Mühlingen zu decken. Auf die Eintragungen im Lageplan für mögliche Bebauungen wird verwiesen. Gegenwärtig sind keine Flächen hierfür ausgewiesen. Die Überplanung soll die Fläche planungsrechtlich sichern. Insbesondere wegen der benachbarten Grundschule und des Kindergartens kommt für die im Lageplan dargestellten Nutzungen und für Erweiterungen der zuvor erwähnten öffentlichen Einrichtungen nur die Planfläche in Betracht.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung des Flächennutzungsplanes. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Allerdings wird damit der südliche Teil (Mehrzweckhalle) hiervon nicht abgedeckt. Insofern muß der Flächennutzungsplan im sogenannten **Parallelverfahren** geändert werden.

3. Lage

Das Baugebiet liegt an den Straßen "Drei-Lerchen", "Reuterloch Weg", und "Hombühl" und grenzt unmittelbar an die Grundschul- und Kindergartenfläche an.

4. Größe

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 190,88 ar.

5. Verkehrskonzept

Eine innere Erschließung des Gebietes richtet sich nach der Planung der konkreten Vorhaben und ist für die Mehrzweckhalle bereits skizziert. Die Planungsfläche liegt unmittelbar an den oben erwähnten drei Gemeindestraßen, so daß keine neue Zufahrt zu planen ist. Aufgrund dieser Lage ist auch eine andere als im Lageplan dargestellte Verteilung des abfließenden Verkehrs möglich.

6. Bauliche Nutzung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf II festgelegt. Eine Geschoßflächenzahl von 0,6 und eine Maximalgebäudehöhe von 20 Metern ist zulässig. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen. Die Topographie und die Untergrundverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsabwägungen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Der größte Teil des Bebauungsplanbereiches wird heute bereits für öffentliche Zwecke genutzt und gehört zu einem erheblichen Teil zum unbeplanten Innenbereich. Ein weiterer Teil dient als Bolzplatz, Sportfläche und Schulgarten. Für diese Bereiche erfolgt durch die Bebauungsplanung kein Landschaftseingriff. Im nordwestlichen Bereich ist eine Streuobstwiese vorhanden, die erhalten bleiben soll. Da der Bebauungsplan für diesen Bereich noch keine konkreten Festsetzungen trifft, erfolgt dort kein Eingriff. Die Wiesen im nord-westlichen und westlichen Bebauungsplanbereich sind für den Naturhaushalt aufgrund der intensiven Nutzung nicht vorrangig als wertvoll einzustufen. Im Zuge der Bachverlegung wird der durch diese Maßnahme verursachte Eingriff durch die Bachgestaltung in vollem Umfang direkt ausgeglichen. Der insgesamt als geringfügig zu wertende Eingriff wird durch den Grünplan in vollem Umfang ausgeglichen bzw. gemindert.

8. Grünplan

Das Baugebiet ist durch aufgelockerte Buschgruppen und einzelne Heister einzusäumen. Eine gute Durchgrünung mit heimischen Gehölzen ist anzustreben. Vorhandene Bäume oder Buschgruppen sind möglichst zu erhalten. Auf dem Gelände sind mindestens 30 hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Auf die Festlegung von verbindlichen Standorten im Lageplan wird verzichtet. Die Gehölzstandorte sollen im Einklang stehen mit der baulichen und sonstigen Nutzung.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Hauptwasserleitung DN 100 liegt bereits entlang des Plangebietes. Die Brandwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Gebiet ist abwassermäßig mit geringen Kosten anschließbar. Der Ortskanal liegt bereits in der Straßen "Drei-Lerchen" und "Hombühl".

Für die zu errichtenden Gebäude bietet sich eine wegen der günstigen Vorflutverhältnisse eine modifizierte Trennkanalesation an. Ein Abwasserkonzept kann sinnvollerweise erst nach Konkretivierung der baulichen Planung erstellt werden.

10. Kosten

Eine innere Erschließung des Gebietes ist abhängig von der kommenden Bebauung. Eine Aufteilung der Fläche in Einzelparzellen ist nicht vorgesehen. Da die Wasserhauptleitung und der Ortskanal am Rande des Gebietes verlaufen, sind die Erschließungskosten gering bzw. fallen Kosten für die innere Erschließung an.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

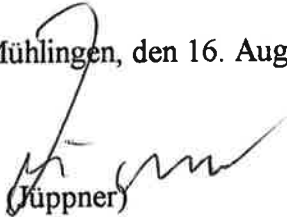
11.1 Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke bilden. Eine Grenzregelung ist nicht notwendig. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Planfläche.

11.2 Bachverlegung

Um die erforderliche Baufläche zur Errichtung der Mehrzweckhalle bereitstellen zu können, ist die Verlegung des Bizebaches notwendig. Hierfür ist das Wasserrechtsgesuch bereits seit einiger Zeit vorgelegt. Die Hochwasserfreiheit (HQ 100) ist gewährleistet. Ein Bachabstand von 5 Metern ist beidseitig gewahrt.

Mühlingen, den 16. August 1994



Juppner
Bürgermeister