

Gemeinde Mühligen

Bebauungsplanvorschriften

zum Bebauungsplan (GE)
(mit Gemeinbedarfsfläche)

"Bruehl"

Ortsteil Mühligen

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

1.1

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) mit Gemeinbedarfsfläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind bauliche Anlagen insbesondere für folgende

Zwecke: Rathausneubau, Feuerwehrneubau, Bauhof und Festplatz, Einkaufszentrum.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erfolgt durch die Eintragung in den Bebauungsplan. Für ein Einkaufszentrum wird die Verkaufsfläche auf 700 qm begrenzt.

2.2

Entsprechend dem Anbauverbot nach dem dem StrG v. Baden-Württemberg dürfen in einem Abstand von 15 zum Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße 6180, Hochbauten jeglicher Art, sowie Garagen und Nebenanlagen, nach § 14 Bau-nutzungsverordnung, nicht errichtet werden.

Bestehende Ausfahrtsrecht und das Notwegerecht bleiben hiervon unberührt.

Im Gewässerabstand (Grünfläche) von 10 Metern zum Mühlbach dürfen nur ausnahmsweise baulichen Anlagen der oben genannten Art errichtet werden. Ein Gewässerabstand von 5 Metern darf nicht unterschritten werden.

3. Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig. Fassaden über 50 m Länge sind zu gliedern.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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 **15** 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.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6.1 Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten Erdgeschoßbodenhöhe (EFH) maximal 15 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.

6.3. Befestigte Flächen

Zufahrtswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Dies gilt nicht für Hauptwege oder die Ringstraße.

7. 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.

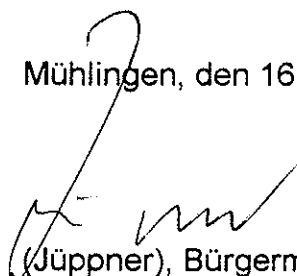
8. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

9. Ordnungswidrigkeiten

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

Mühlingen, den 16. August 1994



(Jüppner), Bürgermeister

Gemeinde Mühlingen
Gemarkung Mühlingen
Landkreis Konstanz

Textteil zum Bebauungsplan Brühl (GE) in Mühlingen
Gewerbegebiet mit Gemeinbedarfsfläche

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. Abgedeckt werden sollen ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Auf die Eintragungen im Lageplan für mögliche Bauungen wird verwiesen. Gegenwärtig sind keine Flächen hierfür ausgewiesen bzw. befinden sich im unbeplanten Innenbereich und sind nicht ausreichend. Die Überplanung soll die Fläche planungsrechtlich sichern.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung des Flächennutzungsplanes. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (Festplatz für dörfliche Veranstaltungen) ausgewiesen. Soweit dies durch den Flächennutzungsplan nicht abgedeckt ist, muß im sogenannten **Parallelverfahren** der Flächennutzungsplan geändert werden.

3. Lage

Das Baugebiet liegt an der K 6180. Oberhalb der Kreisstraße erschließt die Gemeinde gegenwärtig ein Wohnbaugebiet.

4. Größe

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 89,36 ar.

5. Verkehrskonzept

Eine innere Erschließung des Gebietes ist nur begrenzt vorgesehen. Die Planungsfläche liegt unmittelbar an vorhandenen klassifizierten Straßen und soll zwei Zufahrten haben. Die im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes "Letten II" geplante Einmündung (Abbiegespuren) soll gleichzeitig auch für das Gebiet "Bize" genutzt werden. Die Abbiegespur ist bereits vorhanden. Erforderliche Stellplätze sind auf dem Grundstück auszuweisen.

6. Bauliche Nutzung

Eine Geschosflächenzahl von 0,8 und eine Maximalgebäudehöhe von 20 Metern ist zulässig. Die Erdgeschosfußbodenhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.

nissen. Die Topographie und Untergrundverhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsabwägung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Der Bebauungsplanbereich wird heute bereits als Festplatz genutzt. Für das Neubaugebiet "Letten II" wurde nach wasserrechtlicher Genehmigung ein Regenklärbecken errichtet. Aufgrund dieser Nutzungen sind im Plangebiet, mit Ausnahme des Uferbereiches des Mühlbaches, um keine naturhafenen Flächen mehr vorhanden. Im Plangebiet stand kein einziger Baum, erst nach Neupflanzungen sind entlang der K 6180 heimische Hochstämme vorzufinden. Durch den Bebauungsplan erfolgt in den Naturhaushalt im wesentlichen kein Eingriff. Für den Uferbereich des Mühlbaches wurde durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens von 10 Meter mögliche Eingriffe minimiert. Soweit ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen wird, ist dieser durch den Grünplan in vollem Umfang ausgeglichen bzw. minimiert.

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 15 hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Mehrere Hochstämme sind bereits gepflanzt. Auf die Festlegung von verbindlichen Standorten im Lageplan wird verzichtet. Die Gehölzstandorte sollen im Einklang stehen mit der baulichen und sonstigen Nutzung.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Hauptwasserleitung DN 100 liegt bereits entlang der K 6180 im Plangebiet. Die Brandwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Gebiet ist abwassermäßig mit geringen Kosten anschließbar. Der Verbindungssammler Mühlhingen-Kläranlage verläuft parallel im Plangebiet auf der Uferseite des Mühlbaches. Die Entwässerung ist im sogenannten modifizierten Trennsystem vorgesehen.

9. Hochwasserfreiheit und Bachabstand

Mit einer Bebauung wird ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern freigehalten. Die Hochwasserfreiheit (HQ 100) ist nachgewiesen.

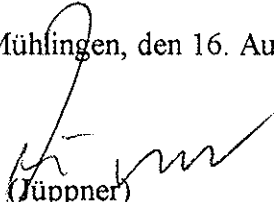
10. Kosten

Eine innere Erschließung des Gebietes ist abhängig von der kommenden Bebauung. Die Anlegung von öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen. Eine Aufteilung der Fläche in Einzelparzellen ist nicht vorgesehen, jedoch auch nicht auszuschließen. Da die Wasserhauptleitung und der Ortsverbindungssammler innerhalb des Gebietes verlaufen, sind die Erschließungskosten gering bzw. fallen nur Kosten für die innere Erschließung (Hausanschlüsse) an.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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.

Mühlhingen, den 16. August 1994



(Guppner)

Bürgermeister

BBPLBRUE.WPS