

GEMEINDE MÜHLHAUSEN

Anlage 1

2a

B E B A U U N G S P L A N

"RUHBERG - ROT" 2.ÄNDERUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I. S. 2.253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl I. S. 133), §§ 73, 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem.O.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl S. 577).

A Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am **29. Aug. 1991** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen und am **29. Aug. 1991** dem Vorentwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntgabe erfolgte am **5. Sep. 1991**
- II. Der Gemeinderat hat gemäß § 3, Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen.
Die Bürgerbeteiligung erfolgte am **26. März 1992**
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am **3. Sep. 1992** den Änderungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Änderungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am **7. Sep. 1992** in der Zeit vom **28. Sep. 1992** bis **30. Okt. 1992** öffentlich ausgelegen.
- V. Die Bebauungsplanänderung, deren Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am **26. Nov. 1992** als ~~Satzungsbeschluss~~ **Klein-Beschluss** beschlossen worden.
- VI. Vermerk der unteren Verwaltungsbehörde:
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den **12. Feb. 1993**
Landratsamt
- Baurechtsamt -

- VII. Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am **04.03.1993** ist die Bebauungsplanänderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gemischte Bauflächen
(§ 1 (1) 2. BauNVO)

1.1.1.

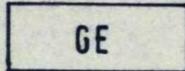


Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.

Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 (1) 3. BauNVO)

1.2.1.



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1. BauGB und § 16 BauNVO)

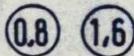
2.1. Grundflächenzahl, zulässige
Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1.

0,4/0,8

Grundflächenzahl

2.2.



Geschosflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

2.3.

II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze (§ 16 (4) und § 20 (1) BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1.

0

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2.

0,1/2

Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

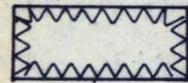
4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2. BauGB)

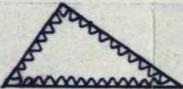
4.1.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

5. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 (1) 2. BauGB)

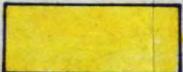
5.1.  Hauptfirstrichtung

6. Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)



6.1.  Sichtfelder - Anfahrtsichtweite
3 m/30 m bzw. 10 m/70 m nach
RAS-E

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

7.1.  Straßenverkehrsflächen

7.2.  Straßenbegrenzungslinien

8. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer
Flächen an die Verkehrsfläche

8.1.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)



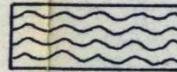
Öffentlich

Privat

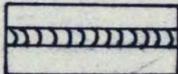


Feuchtbiotop

10. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

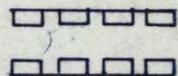


10.1.



Graben, Biotop

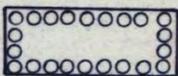
11.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21. BauGB)

12. Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

12.1.



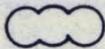
Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
(§ 9 (1) 25. a BauGB)

12.2.



Bäume

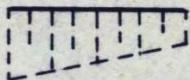
12.3.



Sträucher

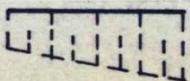
13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
und Stützmauern (§ 9 (1) 26. BauGB)

13.1.



Aufschüttungen

13.2.

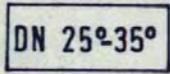


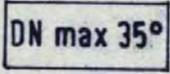
Abgrabungen

14.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

15.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

16. Dachneigung

16.1.  Dachneigung (Mindest- und Höchstgrenze)

16.2.  Dachneigung als Höchstgrenze

17. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)



17.1.  Umspannstation

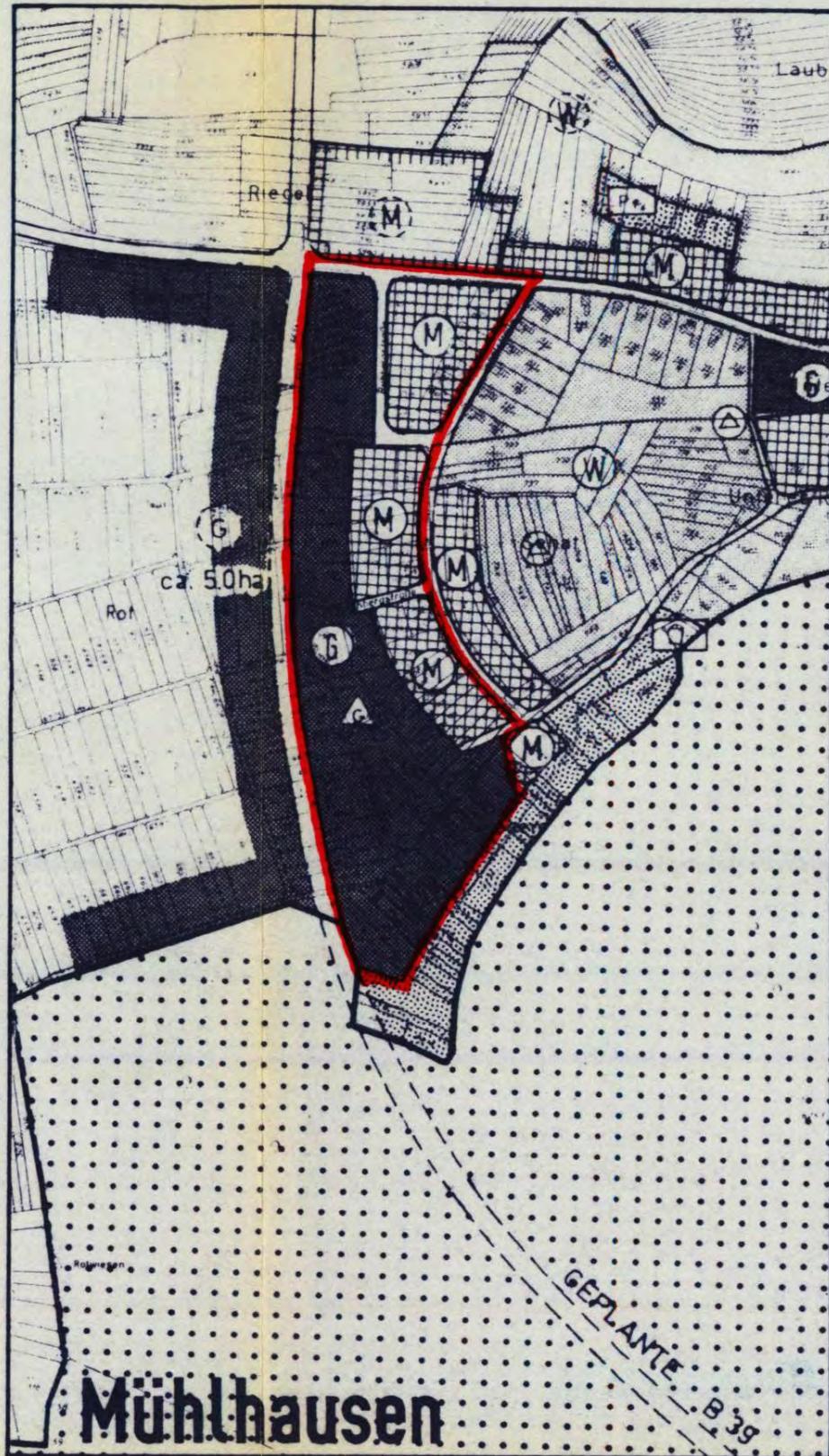
18. Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 BauNVO

18.1. TH max maximal zulässige Traufhöhe siehe Ziffer
 18.2. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe 8.1 der Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnungen je Geb.	Dachform und Dachneigung

Übersichtsplan, M=1:5000



S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BBauG)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unzulässig.

Die nach § 8 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in die gewerblich genutzten baulichen Anlagen zu integrieren.

Freistehende bauliche Anlagen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sind nicht zulässig.

Südlich der Rettigheimer Straße sind bauliche Anlagen jeglicher Art außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

ERGÄNZUNG SIEHE UNTEN

2. Bauweise (§ 9 (1) 2. BBauG)

2.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

2.1.1 Im Mischgebiet westlich der Senatstraße bis zum Flurstück 7568 gilt die abweichende Bauweise "a₁".

Abweichend von der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine einseitige Grenzbebauung möglich.

2.1.2 Innerhalb der abweichenden Bauweise "a₂" gilt im Gewerbegebiet die in § 22 (2) BauNVO definierte offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Gebäudelängen bis zu 100,00 m zulässig.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BBauG)

3.1. Die Gebäudeaußenseiten sind - wenn im Bebauungsplan nicht anders eingezeichnet - senkrecht bzw. parallel der Grundstücksgrenzen zu errichten.

4. Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BBauG)

4.1. Stützmauern, Betonfüße etc.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,50 m und einer Tiefe von 0,70 m erforderlich.

5. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BBauG und § 50 BImSchG)

5.1. Sichtwinkel

Im Bereich der verkehrstechnisch notwendigen Sichtwinkel sind Einfriedigungen, Stützmauern, Pflanzungen, bauliche Anlagen etc. nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

5.2. Lärmschutzmaßnahmen

In den als MI-Gebiet ausgewiesenen Planbereichen sind entlang der L 546 und an der Westgrenze zum GE-Gebiet passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, geeignete Grundrißgestaltung der Wohnbebauung etc. erforderlich.

Entlang der Speyerer Straße sind im Mischgebiet für Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Klasse 4 nach VDI Richtlinie 2719, Ausgabe Oktober 1973, für Büroräume Schallschutzklasse 3, erforderlich.

Entlang der Gebäudewestseite im Mischgebiet sind Schallschutzfenster mind. der Klasse 2 nach VDI 2719 einzubauen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BBauG)

- 6.1. Die Parallelstellung der Garagen und Stellplätze zur Erschließungsstraße ist zulässig.
Es ist jedoch ein Abstand von mind. 1,50 m von der Straßengrenzlinie einzuhalten.

7. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BBauG)

- 7.1. In den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind nur einheimische Laubbäume, Groß- und Kleinsträucher zulässig.
- 7.2. In den als Feuchtbiotop ausgewiesenen Flächen sind Eingriffe jeglicher Art unzulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 11 LBO)

- 8.1. Zum Schutz des Feuchtbiotops südlich der Rettigheimer Straße wird die Gründungstiefe in diesem Bereich innerhalb des Gewerbegebietes auf - im Mittel gemessen - 0,60 m unter bestehendem Gelände festgesetzt.
- 8.2. Im Gewerbegebiet wird die Traufhöhe auf max. 6,00 m über natürliches Gelände festgesetzt. (Abweichung siehe Planeinschrieb)
Hier gilt das Maß - gerechnet von der tiefsten Stelle des an die bauliche Anlage angrenzenden natürlichen Geländes (Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten) - bis zum Schnittpunkt der Sparrenunterkante mit dem aufgehenden Mauerwerk.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) 1. LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen im MI und GE sind geneigte Dachformen von mind. 15 Grad vorzusehen.

1.2. Wohngebäude sind mit einem Satteldach von 25 Grad bis 35 Grad zu versehen, entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

1.3. Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können mit einem Flachdach versehen werden.

1.4. Fassaden und Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind in erdigen oder dunkelroten Farbtönen zu halten.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 73 (1) 6. LBO)

2.1. Betriebshöfe und Freiflächen, Parkplätze, Abfallbehälter

Sofern betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen, sind bei gewerblich genutzten Grundstücken die Betriebshöfe und Freiflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.2. Großflächige Parkplätze sind durch das Anpflanzen von Bäumen zu gliedern. Auf vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

2.3. Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren oder auf abgepflanzten Flächen unterzubringen.

3. Einfriedungen (§ 73 (1) 6. LBO)

3.1. Höhe der Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auf max. 1,00 m über OK-Gehweg begrenzt. Sonstige Einfriedungen sind auf 1,50 m (sichtbare Höhe) begrenzt.

3.2. Ausgenommen von dieser Festsetzung nach Punkt 3.1. sind nur Einfriedungen, die aus sicherheitstechnischen Gründen eine größere Höhe erfordern. Eine Überschreitung der unter Punkt 3.1. genannten Höhe ist bis zu 1,00 m zulässig.

3.3. Material der Einfriedungen

Die Einfriedungen sind als lebende Hecken, Stahlgitter oder aus Maschendraht, der zu begrünen ist, zu erstellen. Geschlossene Materialien sind unzulässig.

3.4. Böschungen und Stützmauern

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis 1 : 1,5 anzulegen oder Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m über OK-Gehweg zu errichten.

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an den Nachbargrenzen bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig (Ausnahme : Sichtwinkel - siehe A, Punkt 4.1.).

3.5. Sonstige Einfassungen

Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m bis max. 0,25 m hohen Einfassungen (Sockel, Saumsteine etc.) zu versehen.

3.6. Material für Stützmauern und sonstige Einfassungen

Stützmauern und Sockel, Saumsteineinfassungen oder ähnliches sind nur in Naturstein, Verblender oder bearbeitetem Beton zulässig.

3.7. Parkplätze und Lagerflächen sind, soweit nicht betriebsbezogene wasserrechtlich Auflagen eine Versiegelung erforderlich machen, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

3.8. Zur Durchgrünung des Gewerbe- und Mischgebietes ist je 100 m² nicht überbaubarer Fläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

ERGÄNZUNG IM ZUGE DER 2. ÄNDERUNG :

Das Gewerbegebiet wird in ein GE 1 und GE 2 gegliedert.

1.1.1 GE 1

Im GE 1-Gebiet sind alle im § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise können die im § 8 (3) genannten Nutzungen zugelassen werden.

1.1.2 GE 2

Im GE 2-Gebiet sind die im § 8 (2) Ziffern 2, 3 und 4 der BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

Ebenfalls nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind die Nutzungen des § 8 (3) BauNVO.

Die Dachkonstruktion von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Räume zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen) sind so auszubilden und mit dem Außenmauerwerk zu verankern, daß bei einem Aufprall umstürzender Bäume Menschen nicht zu Schaden kommen können.

Hierbei ist davon auszugehen, daß die Bäume auf dem angrenzenden Waldgrundstück eine maximale Höhe von 30,00 m erreichen.

Mit dem Baugesuch ist der entsprechende statische Nachweis zu erbringen.

C Hinweise

1. Werden bei Baumaßnahmen Bäume oder Sträucher entfernt, so sind diese möglichst außerhalb der Vegetationsperiode zu entfernen.
2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
4. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schüttung maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung usw.).
5. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Architektur- und Städtebaubüro
Hugo Sternemann
Freier Architekt und Städteplaner
Zwingergasse 10
6920 Sinsheim

Tel. 07261/63423-25, Fax 07261/62858

6913 Mühlhausen
Rhein-Neckar-Kreis - 5. Feb. 1993

Bürgermeister

