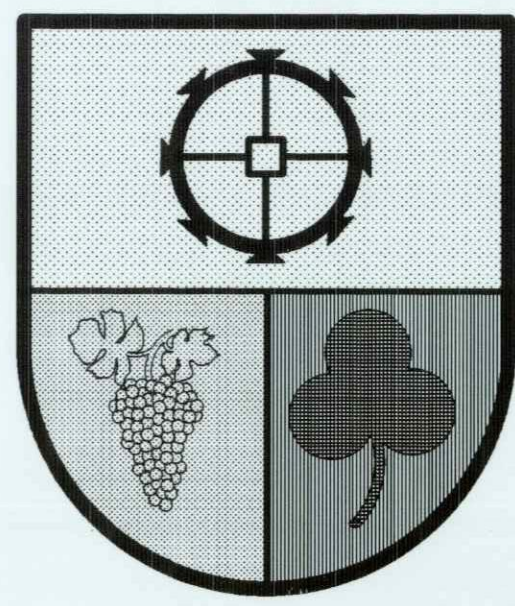




Gemeinde Mülhausen

Ortsteil Tairnbach

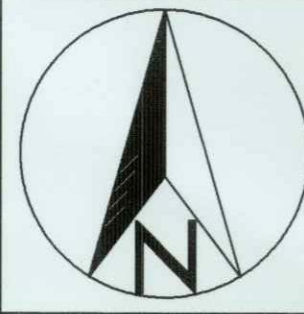
Bebauungsplan

"Klotzäcker"

1. Änderung und Erweiterung

Sinsheim, 10.05.96 Maßstab = 1:500

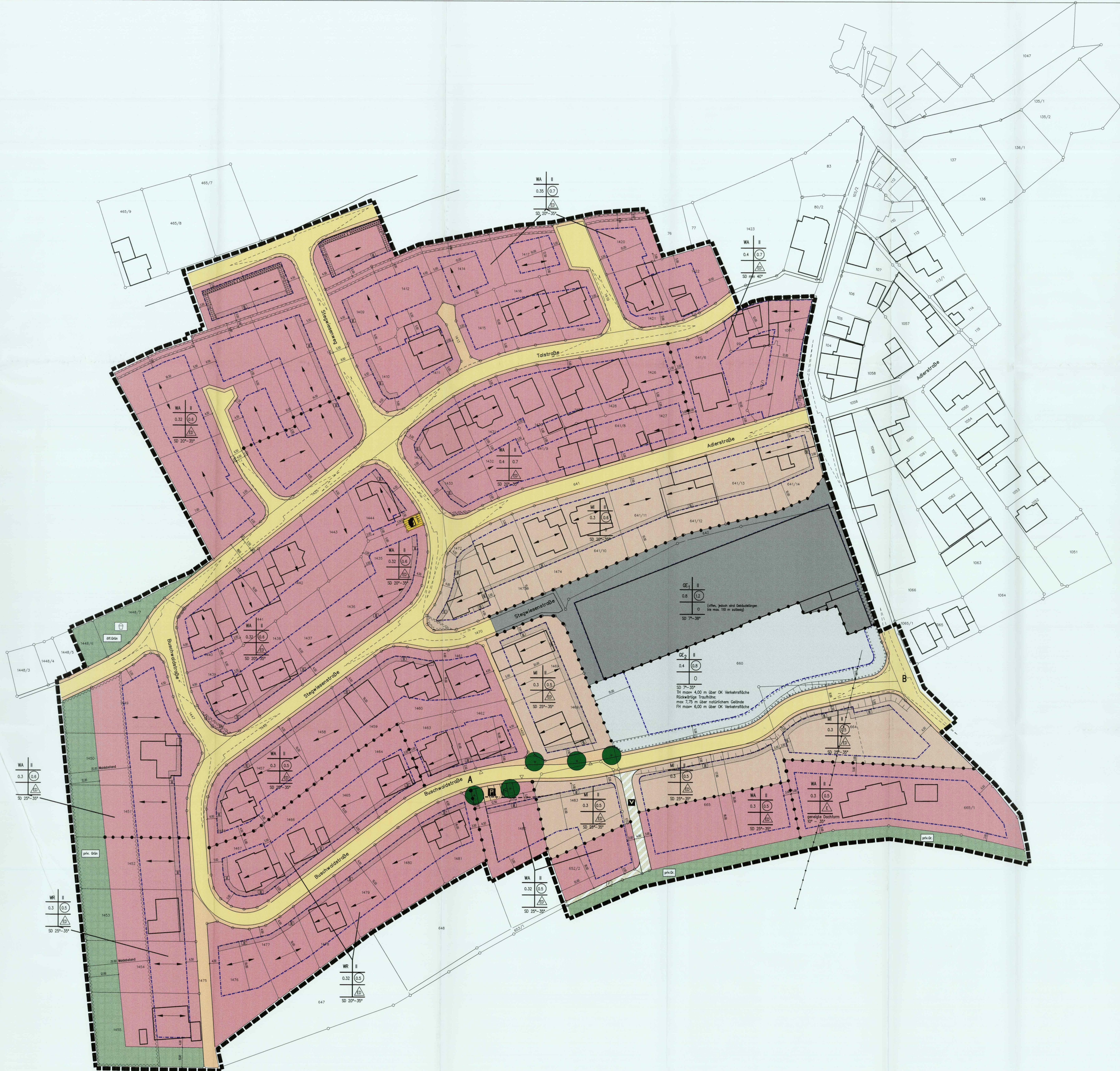
|                                                                                                                                            |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Planung:                                                                                                                                   | geändert:  | 21.01.1999 |
| STERNEMANN<br>UND GLÖCK<br>FRIEDRICH ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER<br>ZIMMERSTRASSE 10 74489 SINSHEIM<br>TEL.: 07261/94340 FAX: 07261/943434 | 19.07.2001 | 15.09.1999 |
|                                                                                                                                            | 20.09.2000 |            |
|                                                                                                                                            | 22.03.2001 |            |



Rechtsgrundlagen §§ 1, 2, 3, 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der 10-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem. O.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

#### A. Verfahren

- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 30.01.1997 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen und am 25.03.1999 dem Vorwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.02.1997.
  - Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 21.01.1999.
  - Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgerbeteiligung hat der Gemeinderat am 22.03.2001 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
  - Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB zu folgenden Zeiten öffentlich ausliegen:  
1. Offenlage vom 17.04.2001 bis 18.05.2001 - ortsübliche Bekanntmachung 05.04.2001  
2. Offenlage vom 17.09.2001 bis 19.10.2001 - ortsübliche Bekanntmachung 08.09.2001.
  - Der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 22.11.2001 als Satzung beschlossen worden.  
  
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgeteilt.
- Mülhausen den, 22.11.2001
- Klein, Bürgermeister
- 28.12.01
- Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



#### Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
  - Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauGB)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
    - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
    - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)**
  - z.B. 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - z.B. 0.5 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse der Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
  - TH max. maximale zulässige Traufhöhe als Höchstmaß
  - FI max. maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
  - abweichende Bauweise (offen, jedoch Gebäudeentwürfe bis max. 110m zulässig)
  - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
  - Hauptfirstrichtung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**
  -
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Fußweg
    - öffentliche Stellplätze
    - verkehrsbereinigter Bereich
    - Feldweg
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
    - Einfahrtbereich
  - Verkehrsgrün
    - Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3m / 30m nach RAS-E
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
  - Umspannstation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**
  - Oberirdisch
- Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
  - Spielplatz, öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
  - hier: zugunsten der Gemeinde Mülhausen
- Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a. BauGB)
  - Pflanzgebot für Einzelbäume (geringfügiges Verschieben in der Örtlichkeit aufgrund von Hindernissen möglich)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**
  - Aufschüttungen
  - Abgrabungen
- Dachform und Dachneigung**
  - SD Satteldach
  - z.B. 20°-30° Dachneigung
  - z.B. 10°-35° geneigte Dachform
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
  -
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)**
  -
- Sonstige Darstellungen**
  - Kennzeichnung des neu auszubauenden Straßenstrücks
- Flächen, auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)**
  - hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109
    - Lärmpegelbereich III
    - Lärmpegelbereich IV
    - Lärmpegelbereich V(siehe Ziffer 11 der Schriftlichen Festsetzungen)