

Text, Erläuterung und Begründung zum Bebauungsplan "Rainhalde"
(§ 9 BBauG in Verbindung mit der Bau NVo und dem Bau NMerl.)

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG u. § 1 Bau NVo):

WR. = reines Wohngebiet nach § 3 Bau NVo
Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 sind zugelassen.

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG u. die §§ 18-20 der Bau NVo.) :

a) Z = Zahl der Vollgeschosse bei WR = 2 Höchstgrenze
Ein Kniestock an der Süd-West-Seite ist nicht zugelassen.

b) GRZ = Grundflächenzahl = 0,3

c) GFZ = Geschossflächenzahl = 0,6

d) Dachneigung bei WR = 28° - 32°

e) Dacheindeckung mit engobierten Ziegeln

f) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 22 + 23 Bau NVo) :
Offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen, ist auf dem Lageplan graphisch zu ermitteln. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist im Lageplan dargestellt.

Für jede Wohnung mit mehr als einem Wohnraum ist auf dem Bau-Grundstück ein Stellplatz, mit mindestens 15 m² Grundfläche oder einer Garage mit der gleichen Grundfläche zu schaffen. Von dieser Forderung wird nur abgesehen, wenn in der Nähe des Baugrundstücks dem Bauherrn das Verfügungsrecht über einen Stellplatz oder eine Garage dauernd zusteht.

4.) Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1c BBauG) :

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² festgelegt.

5.) Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG):

Die einzelnen Sockelhöhen (EFH) werden im Bedarfsfalle im Benehmen mit dem Bauverständigen festgelegt.

5 a) Gemäß § 9 (1) 16 BBauG sind die vorhandenen Bäume und Strücker nach Möglichkeit zu erhalten.

6.) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG u. § 12 Bau NVo):

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Bauflächen zugelassen, jedoch nicht im rückwertigen unüberbaubaren Flächenteil und nur in Ausnahmefällen und nach Rücksprache mit dem Bauverständigen im vorderen Teil a.d.Str. mit einem mindest Stassenabstand von 1 m. Überdachte Stellplätze und Garagen sind in einem guten Verhältnis zur übrigen Bebauung einzufügen.

7.) Nebenanlagen (§ 14 Bau NVo) :

Nebenanlagen sind nach § 14 in Verbindung mit dem § 15 Bau NVo nicht zugelassen. In Ausnahmefällen ist eine Rücksprache mit dem Bauverständigen und der Gemeindeverwaltung notwendig.

8.) Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen mit Höhenlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 + 4) :

a) Straße A als 5,00 m breite Wohnstraße ohne Gehweg

b) Die Höhenlagen ist aus ~~dem Lageplan und aus~~ den Schnitten zu entnehmen.

9.) Gemeinschaftliche Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12):

An der ~~nödl.~~ und südl. Ecke des abgegrenzten Baugebiets ist ~~je~~ ein Platz für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

10.) Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 BBauG):

Im Lageplan ~~n. Tinte~~ einbandierte Fläche von ca. 1,3 ha.

11.7 Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG):

Die Gemeinde Mühlheim gilt als ländliche Gemeinde in der ein dringendes Bedürfnis besteht, Bauland zu erschließen. Die Erschließungskosten werden auf ca. 50 000 DM geschätzt.

12.) Einfriedungen :

Soweit nicht genehmigungspflichtig sind sie anzeigepflichtig. Auf eine einheitliche Ausführung der Einfriedung ist zu achten.

Vorstehende Anbauvorschriften im Benehmen mit der Gemeindeverwaltung Mühlheim am 1.10.64 festgelegt.



Gefertigt:
Bergfelden, den 13.8.66

Karl Hezel
Freier Architekt
7241 Bergfelden ü. Horb a. N.
Panoramastr. 39
Telefon: 5412 26 41