

Anlage 2 zu 161"

Landkreis : Horb a. N.
Gemeinde : Mühlen a. N.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Bebauungsvorschrift und BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Schelmenwasen" (nach § 9 BBauG ff.) :

Genehmigt am 22. 11. 1968

LBO 1965
BauNVO 1962

A Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) :

WA - Allgem. Wohngebiet - § 4 BauNVO, mit Ausnahmen nach Abs. 3 Ziff. 1 u. 2

MI - Mischgebiet - § 6 BauNVO, mit Ausnahmen nach Abs. 3

GE - Gewerbegebiet - § 8 BauNVO, mit Ausnahmen nach Abs. 3

Die Abgrenzungen sind aus dem Lageplan zu entnehmen.

B Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) :

Baugebiet	Z = Zahl der Vollgeschoße	GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschoßflächenzahl
WA	II (max.)	0,4	(0,7)
MI	II (max.)	0,4	(0,7)
GE	II (max.)	0,8	(1,2)

C Überbaubare Grundstücksfläche (23 BauNVO) :

Die überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen, ist aus dem Lageplan grafisch zu entnehmen.

Verändern sich bei der Neuvermessung die geplanten Grenzen geringfügig, so rückt die überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien u. Baugrenzen) entsprechend mit.

D Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) :

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Grenzbauten sind nur als gemeinsame Doppelgaragen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zugelassen.

Die Überbauung des Vorgartens ist nur ausnahmsweise, bei Einhaltung eines Straßenabstandes von 5 m, möglich. Vorgarten: straßenseitiger Teil des Baugrundstückes außerhalb der Baugrenzen

E Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) : → Nebengebäude sh. Buchst. P)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ausnahmen sind nur mit besonderer Begründung möglich.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) :

Die Darstellung im Lageplan zum Bebauungsplan ist maßgebend.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke werden beim MI mit 500 qm festgesetzt.

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

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

I Grundstücke zur Freihaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) :

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung frei zu halten.

K Festsetzungen über die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 + 4 BBauG) :

a) Die Verkehrsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesen.

b) Die Höhenlage der geplanten Straßen ist aus dem Lageplan zu entnehmen.

L Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG) :

Für das MI sind Gemeinschaftsgaragen (GGA) im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesen.

M Sicherheitszone für Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG) :

Zwischen dem westlichen (WA) und dem (GE) ist die Böschung, entlang Geb. Egelstaler Weg 200-203, als bepflanzte Grünzone, zur Verminderung von Belästigungen, anzulegen.

N Bedingungen für Baugesuche (§ 9 Abs. 4 BBauG) :

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen.

O Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG) :

Im Lageplan einbandierte Fläche von ca. 2,3 ha.

P Weitere Festsetzungen:

a) Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ausnahmen sind nur mit besonderer Begründung möglich.

