

**GEMEINDE MÜHLHAUSEN  
ORTSTEIL TAIRNBACH**

**BEBAUUNGSPLAN  
"KELTERÄCKER"**

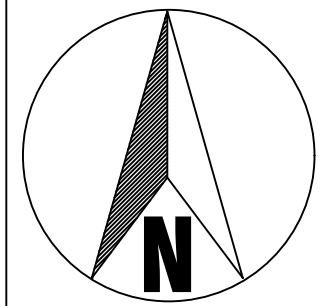
**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

18.07.2023

Maßstab = 1:500

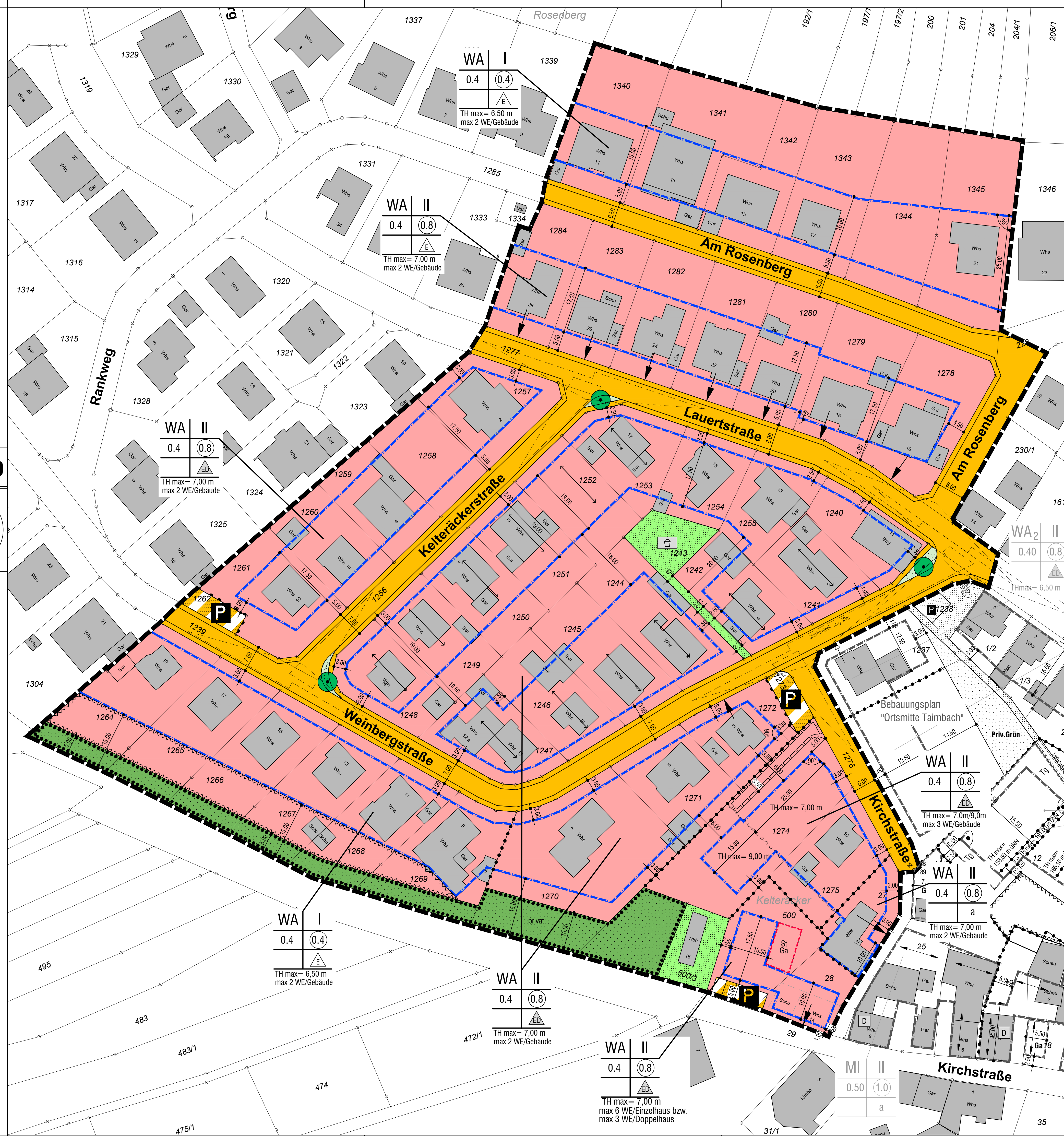
**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

12.01.2024



Rechtliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr.394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26/41), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S.137), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- A. Verfahren
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form eines Erörterungstermins am .....
- III. Nach Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am ..... den Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB.
- V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am ..... 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 zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.
- Mühlhausen, den .....
- .....  
Spanberger, Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



- ### Legende
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. **(0.8)** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
- 2.4.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe
- 2.4.2 **→** für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 3.1. offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.1.1. **E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2. **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. **a** abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.3. **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 4.1. **←→** Hauptfirstrichtung
- 5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
- 5.1. **---** Straßenverkehrsflächen
- 5.2. **---** Straßenbegrenzungslinien
- 5.3. **---** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.3.1. **P** Öffentliche Parkplätze
- 5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 5.4.1. **V** Verkehrsgrün
- 5.4.2. **---** Verbot der Zufahrt
- 5.5. **---** Konstruktion der Sichtfelder nach RAS106, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m
- 6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
- 6.1. **---** Private Grünfläche
- 6.2. **---** Öffentliche Grünfläche
- 6.3. **---** Spielplatz
- 7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
- 7.1. **---** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. b BauGB)
- 7.2. **●** Erhalt von Einzelbäumen
- 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 16 BauGB)**
- 8.1. max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten
- 9. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**
- 9.1. **---** Freizuhalten von jeglicher Bebauung
- 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- 11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
- 12. Abgrenzung unterschiedlicher Höhen**