

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

des Bebauungsplans

**" V E T T E R S B R U N N E N " - B R E I T E**

in Mühligen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## **I. Gesetzliche Grundlagen**

Für den Bebauungsplan gelten unter anderem:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 462). Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.1990 GBl.S. 426).

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

### **1. Eingriff in vorh. Bebauungsplan**

Für den östlichen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Vettersbrunnen-Breite“ besteht schon ein am 23.06.1960 vom Landratsamt Konstanz genehmigter Bebauungsplan „Breite“. Der Bebauungsplan „Breite“ ist westlich der Fallentorstraße nicht vollzogen worden. Für diesen Bereich wird er durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Vettersbrunnen-Breite“ geändert.

Der westliche Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Vettersbrunnen-Breite“ wird im derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahren mit berücksichtigt (Parallelverfahren nach § 8 BauGB).

### **2. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4BauNVO im östlichen Bereich festgesetzt. Innerhalb der als

„Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

- 2.3 Im westlichen Bereich wird eine Fläche als Mischgebiet (MI) nach § 6 der BauNVO festgesetzt. Die Bauleitplanung berücksichtigt mit der Anweisung des Mischgebietes die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb in der Steinbühlstraße. Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone).

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf die Geschossflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt.

### **4. Bauweise**

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend der Nutzungsschablone.

Für die Bauweise und Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

Die festgelegte Mindestdachneigung darf bis auf 5° unterschritten werden, wenn die festgelegte Firsthöhe eingehalten wird.

Von den festgelegten Firstrichtungen kann abgewichen werden, wenn die Gebäudelänge nicht mehr als 12 Meter beträgt.

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen (= Länge der Giebelseiten) von max. 12,5 m und Gebäudelängen (Traufseite von max. 17,00 m) zulässig, bezogen auf die jeweils äußersten Seiten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch innerhalb der als Pflanzstreifen gekennzeichneten Bereiche und innerhalb eines Abstandes von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, der von allen Gebäudeteilen, wie z.B. auch Dachvorsprüngen, freizuhalten ist. (2. Änderung vom 05.11.02)

### **6. Stellung der baulichen Anlagen**

Sind abgewinkelte Firstrichtungen eingetragen, so kann die Firstrichtung entsprechend gewählt werden, der Bau von abgewinkelten Gebäuden ist ebenfalls möglich.

### **7. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen (= Höhe des Fertigfußbodens), der Traufhöhe und der Firsthöhe festgelegt.

Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe. Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH bezogen auf NN, neues System) ist auf mind. 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses einzuhalten, und wird als Höchstwert festgesetzt.

Die festgelegte Wandhöhe von 4,60 Meter darf überschritten werden, wenn die festgelegte Firsthöhe eingehalten wird (1. Änderung vom 27.11.01)

## **8. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken**

- 8.1 Zahl der erforderlichen Stellplätze:  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 8.2 Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind **nur** auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Angebaute Garagen mit einer maximalen Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> können außerhalb dieser Fläche und auch außerhalb der Baugrenzen liegen, nicht jedoch innerhalb eines Abstandes von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, der von allen Gebäudeteilen, wie z.B. auch Dachvorsprüngen, freizuhalten ist. (2. Änderung vom 05.11.02)
- 8.3 gestrichen
- 8.4 Freistehende Garagen müssen mit Satteldach gebaut werden. Bei Garagen die direkt an das Hauptgebäude angebaut sind oder direkt an das Hauptgebäude angrenzen, ist eine andere Dachform zulässig, wenn das Dach für andere Zwecke (Terrasse) genutzt werden soll.
- 8.5 gestrichen

## **III. örtliche Bauvorschriften**

### **1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Geringe Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden. Die im Lageplan angegebenen Zufahrten von der Planungsstraße zu den Grundstücken sind nicht bindend.

### **2. Grünflächen**

- 2.1 Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen:
  - 2.1a Der Bereich der neu errichteten Brunnenstube im nördlichen Bereich des Baugebietes wird als öffentliche Grünfläche gestaltet. Bei einer Erweiterung des NB nach Norden, kann dieser Bereich als Verbindungsweg für den Fußgänger umgestaltet werden.

- 2.1b Der westliche Bachverlauf bekommt zum Bebauungsgebiet hin einen Schutzstreifen von 1,50 m. Dieser Bereich soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Zugang zu evtl. erforderlichen Pflegemaßnahmen sind von den einzelnen Grundstücksflächen zu erdulden.
- 2.1c Baumpflanzungen entlang der Straßen, auf Grundstücken, die zum Straßenbereich gehören.  
Die Bepflanzung erfolgt nach dem Grünordnungsplan Pkt. 12.3.2.
- 2.2 Flächen innerhalb der Baugrundstücke
- 2.2a Alle die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und entsprechend innerhalb der Bauphase zu sichern. Bei Ausfällen sind Obsthochstämme der gleichen Sorte nachzupflanzen.
- 2.2b Auf je angefangene 350 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) zu pflanzen, sofern nicht eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist. Grenzt ein Baum, der auf einer öffentlichen Fläche steht, unmittelbar an das Grundstück, so wird er mitgerechnet, wenn im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages die Pflegemaßnahmen übernommen werden.
- 2.2c Auf den Grundstücken Nr. 19, 21, 23, 25 und 27 ist ein drei Meter breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Die Bepflanzung hat mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.
- 2.2d Flächen, die als Sichtdreiecke für den Straßenverkehr gekennzeichnet sind, dürfen nur so bepflanzt werden, dass die gewollte Sichtfreiheit nicht eingeschränkt wird.
- 2.2e Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich der Brunnensickerleitung dürfen keine tiefwurzelnden Bepflanzungen vorgenommen werden.

### **3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.  
Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.  
Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine)

### **4. Grenz- und Gebäudeabstände**

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach dem Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

### **5. Dachgestaltung**

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen.

Die Dachneigung eines Doppelhauses muss dieselbe sein. Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. keine großen Glas- und Aluflächen) einzudecken.

Die Dachneigung kann bis auf 5° unterschritten werden, wenn die Firsthöhe eingehalten ist

## **6. gestrichen**

## **7. Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken vorgeschlagen. Es können aber auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern anstelle der Hecken angeordnet werden, wobei die Mauern 20 cm und die Gesamthöhe (Mauer + Zaun) 0,80 m über Straßenrand nicht überschreiten dürfen.

Vorderkante Mauer und auch Vorderkante Hecke müssen mind. 35 cm hinter der Grundstücksgrenze liegen.

Die Heckenhöhe ist ebenfalls auf 1,00 m begrenzt. Sie sind entsprechend ihrer endgültigen Breite zurückzusetzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune (max. 80 cm hoch), die sie überwachsen, gesichert werden.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Im Bereich der für den Straßenverkehr freizuhaltenen Sichtdreiecken sind die Einfriedungen so zu gestalten und zu pflegen, dass keine Sichtbehinderung dadurch entsteht.

## **8. Gebäude - Fassaden**

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind auszuschließen.

## **9. Grundstücksgestaltung**

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Es dürfen keine Asphalt- oder Betonflächen hergestellt werden.

Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

## **10. Grundstücksentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Mischsystem. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Teiche) mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zulässt) einzurichten. Deren Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen. Die gekennzeichneten Lagepunkte der Retentionsmulden im Bebauungsplan sind nicht bindend. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen. aufgrund der Topographie sind die Grundstücke Nr. 14, 18, 20 und 22 von dieser Verpflichtung ausgenommen.

## **IV. Hinweise**

### **1. Höhenlage der Gebäude**

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

## **2. Nachbargebäude**

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

## **V. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den Zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 74 LBO hingewiesen.

Mühlingen, den 07. Oktober 2008

Manfred Jüppner  
Bürgermeister