

Gemeinde Mühlingen
Gemarkung Mainwangen
Bebauungsplan Häldele
incl. 5. Änderung
rechtsverbindlich seit 13.03.2015

B) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. Planungs- und bauordnungsgerichtliche Festsetzungen

1. Bauland und Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB

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.

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

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen von max. 12,0 m zulässig, bezogen auf die jeweils äußerste Gebäudelängsseite.

Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der Sichtfelder ist keinerlei Bebauung zulässig. Bepflanzung innerhalb dieses Bereichs ist nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm über der angrenzenden Straßenhöhe erlaubt.

Eine Abstandsfläche von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist von jeder Bebauung, auch von allen Gebäudeteilen, wie z.B. auch Dachvorsprüngen, freizuhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Von der Firstrichtung kann abgewichen werden, wenn die Gebäudelänge nicht mehr als 12 m beträgt.

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

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

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

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

Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels.

Die Wandhöhe kann überschritten werden, wenn die Firsthöhe eingehalten ist.

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

7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 4 BauGB

Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig und können auch außerhalb der Baugrenzen liegen, jedoch nicht innerhalb eines Abstandes von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsfläche, der von allen Gebäudeteilen, wie z.B. Dachvorsprüngen, freizuhalten ist. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für Garagen sind nicht verbindlich.

Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind gemäß Bebauungsplan zulässig.

Die nach LBO zulässigen Wandhöhen und Wandflächen für Grenzgaragen sind einzuhalten. Unmittelbar an Garagen angehängte Rinnen über Nachbargrundstücke sind zulässig.

Werden Garagen nicht direkt auf die Grenze gebaut, so muss der Grenzabstande mindestens 1,0 m betragen.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten. "Gefangene Stellplätze" werden nicht berücksichtigt. Durch die unzureichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist von einer erhöhten Fahrzeugdichte auszugehen. Um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken auszuweisen.

8. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen , § 9 (1) 11 BauGB

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.

9. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 15 BauGB

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

10. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Entlang der Kreisstraße K 6180 und der Einmündung der Straße A in die K 6180 ist eine Verkehrsgrünfläche bzw. öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist als Abgrenzung des bestehenden Gebäudes am südöstlichen Eck des Baugebietes zur geplanten Straße B vorgesehen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen, § 9 (1) 17 BauGB

Die evtl. 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 die Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden. Die Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen und Randsteine).

12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, §) (1) 25 BauGB

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sollen folgende heimische Gehölze verwendet werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Bormbeere (*Rubus fruticosus*)
Eberesche (*Sorbus auxuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betutlus*)
Hartriegel (*Cornus mas*)

Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Salweide (*Salix caprea*)
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Weißdorn (*Crataegus carrierei*)
Winterlinde (*Tilia parvifolia*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Kiefer (*Pinus silvestra*)

sowie
Obstbäume aller Art.

13. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Pro Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zwei Bäume pro Grundstück müssen an der im Lageplan festgelegten Stelle gepflanzt werden. Im Lageplan ist ebenfalls festgelegt in welchem Bereich Buschgruppen zu pflanzen sind. Die Mindestbreite dieser zusammenhängenden Buschreihe beträgt 3,00 m.

14. Grenz- und Gebäudestände

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

15. 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.

16. gestrichen

17. 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 zugeordnet werden., wobei die Mauern 20 cm und die Gesamthöhe (Mauer +

Zaun) 1,00 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 zurück zu setzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune (max. 80 cm hoch), die sie überwachsen, gesichert werden. Einfriedungen entlang der Kreisstraße im Bereich der Sichtfelder dürfen eine Höhen von 0,60 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

18. gestrichen

19. Grundstücksgestaltung (§ 73, Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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.

20. Immissionsschutzmaßnahmen

Durch bauliche Maßnahmen an Dach, Fenster und Rollladenkasten ist sicherzustellen, dass der Innenraumschallpegel der Häuser entlang der K 6180 niedrig gehalten wird. Talseitig sind für die Aufenthaltsräume dieser Häuser Schallschutzfenster vorgeschrieben, die zumindest der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Sicherung von Bodenbefunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenbefunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Hauptleitung der Wasserversorgung wird als Ringleitung gebaut. Der Abzweig zum II. Bauabschnitt wird vorläufig zum Abgang dicht abgeschiebert.

3. Grundwasser

Eventuell aus dem Hang ausgetretenes Grundwasser ist gesondert zu fassen, auf den Grundstücken zu versickern oder wenn nicht möglich in die gemeindliche Sickerleitung einzuleiten.

C) Hinweise

1. Höhenlage der Gebäude

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

Die Geländeschnitte sind entlang der Giebelseite 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.

d) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörde widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB hingewiesen.

Mühlingen, den 04 März 2015

Manfred Jüppner
Bürgermeister