

**Gemeinde Mühlingen
Landkreis Konstanz**

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan
"BREITE - GREITHOFÖSCH"
in Zoznegg

Incl. 4. Änderung, rechtsverbindlich seit 13.03.2015

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit Änderung vom 14.12.2004 (GBl. Seite 900).

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

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

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Fläche werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Innerhalb der als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Fläche werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe 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) Bau NVO).

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 Bau NVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend der Nutzungsschablone.

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

Die festgelegte Minstdachneigung von 20° darf bis auf 5° unterschritten werden, wenn die festgelegte Firsthöhe eingehalten wird.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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) und der Firsthöhen festgelegt (siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan).

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.

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

8.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden. Die im Lageplan angegebenen Zufahrten zu den Grundstücken sind bindend.

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen

Baumpflanzungen erfolgen entlang der Straßen, auf Grundstücken die zum Straßenbereich gehören.

Entlang der öffentlichen Straßen und des im Süden angrenzenden Wirtschaftsweges sind öffentliche Grünflächen als Retentions- und Versickerflächen für das im Gebiet anfallende Straßenoberflächenwasser ausgewiesen. Die Flächen erhalten eine funktionsgerechte Bepflanzung mit Gräsern und Stauden.

2.2 Flächen innerhalb der Baugrundstücke

- 2.2a Auf je angefangene 350 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) zu pflanzen, sofern nicht eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist. Grenzt ein Baum, der auf der öffentlichen Fläche steht, unmittelbar an das Grundstück, so wird er mitgerechnet, wenn im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages die Pflegemaßnahmen übernommen werden.
- 2.2b Entlang der Ost- und Westseite der Bauflächen sind private Grünflächen als Retentions- und Versickerflächen für das im Gebiet anfallende Dachflächenwasser ausgewiesen. Die Flächen erhalten eine funktionsgerechte Bepflanzung mit Gräsern und Stauden.
- 2.2c Flächen die als Sichtdreiecke für den Straßenverkehr gekennzeichnet sind, dürfen nur so bepflanzt und gepflegt werden, dass die gewollte Sichtfreiheit nicht eingeschränkt wird.
- 2.2d Auf dem südöstlichen Bauplatz ist gemäß Planeintrag ein Obstbaum zu erhalten.

3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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. Abstützung der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine)

4. Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

- 4.1 Zahl der erforderlichen Stellplätze:
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Durch die unzureichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist von einer erhöhten Fahrzeug-

dichte auszugehen. Um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken auszuweisen.

4.2 gestrichen

4.3 gestrichen

5. Grenz- und Gebäudeabstände

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.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudebreiten (Länge der Giebelseiten) von max. 12,5 m und Gebäudelängen (Traufseite) von max. 17,00 m zulässig, bezogen auf die jeweils äußersten Seiten. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass sich die neuen Gebäude der vorhandenen Bebauung in der Umgebung anpassen, es sollen gewachsene dörfliche Strukturen aufgenommen werden.

6. 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. große Glas- und Aluflächen) einzudecken. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zugelassen. Die Dachneigung kann bis auf 5° unterschritten werden, wenn die Firsthöhe eingehalten ist.

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. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Verkehrsraum freigehalten wird. Da keine Gehwege angelegt werden, dient der Abstand zur Verkehrsfläche auch dem Schutz der Einfriedungen vor Beschädigungen durch den Winterdienst.

Die Heckenhöhe entlang der öffentlichen Flächen 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 freizuhaltenden Sichtdreiecken, sind die Einfriedungen so zu gestalten und zu pflegen, dass keine Sichtbehinderung dadurch entsteht.

8. 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 vor-

zunehmen, 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.

9. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den in den Wohnstraßen verlegten Kanal angeschlossen. Dazu erhält jedes Grundstück einen Hauskontrollschacht.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Grundstücke und Wohnstraßen wird an geeigneten Stellen in bewachsenen Versickermulden gesammelt. Um die Mulde möglichst flach und unauffällig gestalten zu können, empfiehlt sich eine oberflächige Zuleitung. Unter den einzelnen Mulden sind mit Kies gefüllte Rigolen angeordnet, die mit Rohrleitungen untereinander verbunden sind. Die Rohrleitungen enden in einer zentralen Versickerrigole am südlichen Rand des Plangebietes. Die Mulden erhalten eine 30 cm starke belebte Bodenzone. Sie dürfen nicht befestigt werden und müssen frei bleiben von jeglicher Nutzung.

Aufgrund des Entwässerungssystems gibt es keine Anschlussmöglichkeiten für Drainageleitungen. Kellergeschosse müssen daher wasserdicht als sogenannte „weiße Wanne“ ausgeführt werden. Sofern der Wunsch besteht, das anfallende Niederschlagswasser zu speichern, kann vor der Versickerungsmulde ein RW-Speicher angeordnet werden.

Auswirkungen auf örtliche Bauvorschriften:

- Kellergeschoss: „weiße Wanne“
- Dachdeckung: Keine unbeschichteten Metaldächer

- Wagenwäsche: Ist verboten
- Pflege der Mulde: Zum Schutz des Grundwassers ohne Düngung und Biozideinsatz.

IV. Hinweise

1. Hinweise der Kreisarchäologie

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden 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.

Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden

Kreisarchäologe
Jürgen Hald
Am Schlossgarten 2
78224 Singen

(07731/61229).

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird verwiesen (§ 4 BodSchG B.B).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Weiherholzquelle“. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 27.01.1988 sind zu beachten.

V. Ordnungswidrigkeiten

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

Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

VI. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

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 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.

Hinweis zum Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan werden Empfehlungen für die Gestaltung der Grundstückflächen gegeben. Diese sollten bei der Konzeption und Beplanung der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden.

Sigmaringen, den

Mühlingen, den 11.09.2007

Ing.-Büro
Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH
In der Au 11

Bürgermeisteramt



72488 Sigmaringen

Zusätzliche Informationen zu den Bebauungsvorschriften des Neubaugebietes "Greithof"

In den Kaufverträgen zu den einzelnen Grundstücken wird unter anderem festgelegt:

Zahl der Stellplätze:

"Der Käufer verpflichtet sich pro Wohneinheit auf seinem Grundstück zwei Stellplätze nachzuweisen."

Pflege von Bäumen auf öffentlichen Grundstücken:

Grenzen Bäume auf der öffentlichen Straßenfläche an das private Grundstück, so kann der Baum auf das Grundstück als Bestand angerechnet werden, wenn der Grundstückseigentümer sich verpflichtet die Pflege und Sicherungspflicht vertraglich zu übernehmen.

"Die Pflanzung des Baumes übernimmt die Gemeinde. Die Verkehrsicherungspflicht und die Pflege zum Erhalt des Baumes übernimmt der Käufer des Grundstückes.
Eine Ersatzpflanzung geht auf Kosten der Käufers des Grundstückes.

Sollte der Käufer diesen Vereinbarungen nicht in einen angemessenen Zeitraum nachkommen, so ist die Gemeinde berechtigt die Arbeiten auf Kosten des Käufers durchzuführen oder einem Dritten in Auftrag zu geben. Als angemessener Zeitraum wird nach Feststellung der Mängel eine Zeit von einem halben Jahr festgelegt. Besteht eine unmittelbare Gefahr für die Öffentlichkeit, sind nach schriftlicher oder mündlicher Aufforderung die erforderlichen Arbeiten unmittelbar auszuführen."

Wasserversorgung

Der übliche Wasserversorgungsdruck kann im ganzen Baugebiet nicht garantiert werden. Ggf. erforderliche Druckerhöhungsanlagen sind auf eigene Kosten der Grundstückseigentümer zu erstellen.

Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb

An das Bebauungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Mögliche Beeinträchtigungen die dadurch auch zukünftig entstehen sind zu erdulden. Daraus entstehende evtl. Forderungen können im nachhinein nicht an die Gemeinde oder landwirtschaftlichen Betriebe gestellt werden. Jeder Bauherr weiß, dass Mühlingen als Landgemeinde landwirtschaftliche Betriebe braucht, die ihren laufenden Betrieb aufrecht erhalten und entwicklungsfähig bleiben müssen.

Nähe zu den Gewerbebetrieben an der Mindersdorfer Straße

In unmittelbarer Nähe grenzen Gewerbebetriebe an das Baugebiet an. In einer gutachtlichen Stellungnahme hat die Firma GSA Limburg GmbH, Limburg an der Lahn, die Geräuschbelastung im Planungsgebiet untersucht und hat empfohlen, dass die beiden nördlichen Baugrundstücke als Mischgebiet ausgewiesen werden. Nach den durchgeführten Messungen werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.