

**Gemeinde Mühlingen  
Landkreis Konstanz****BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan

**" BREITE "**

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 festgesetzt. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Fläche werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 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, Stellung der Gebäude, Firstrichtungen usw. gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

Die festgelegte Dachneigung 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.

### **6. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhen sind durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhe des Fertigfußbodens) und die Firsthöhe festgelegt (siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan). Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels.

### **7. 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. 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.

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

## **2. Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken**

- 2.1 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 Fahrzeugdichte auszugehen. Um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken auszuweisen.

## **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 Doppelhäuser 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).

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 überragen, gesichert werden. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Im Bereich der für den Straßenverkehr freizuhaltenen Sichtdreiecke, 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 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.

#### **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).

#### **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.