

Textteil zum Bebauungsplan Letten II in Mühlingen

B) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche 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. Für die Baugrundstücke Nr. 1 – 5 (Flst.Nr. 1310) wird die Nutzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 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 Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt.

Die festgesetzte Wandhöhe darf überschritten werden, wenn die festgelegt Firsthöhe eingehalten wird.

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

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 Bau NVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen entsprechend der Nutzungsschablone zulässig.

Ist für das Bauquartier abweichende Bauweise (a) festgesetzt, so ist das Hauptgebäude mit seiner östlichen Hauswand auf die Grenze zu setzen und zwischen dem Gebäude und der nächsten Grenze Carport/Garage zu planen. Der Bau eines Carports oder einer Garage als Verbindungselement zum Nachbargebäude ist zwingend erforderlich.

Für die Bauweise, Stellung der Gebäude, Firstrichtungen gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen, es gelten auch die Ergänzungen in den Bebauungsvorschriften.

Grenzwände und Wände mit weniger als 2,50 m Mindestgrenzabstand lt. LBO sind bei der abweichenden Bauweise als Brandwände auszuführen und entsprechend den einschlägigen Bestimmungen auszuführen; dies gilt auch für Dachvorsprünge.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, §§ 9 (1) 2, 10 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Lageplan festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen (= Länge der Giebelseiten) von max. 12,0 m zulässig, bezogen auf die jeweils äußerste Gebäudelängsseite.

Für die Baugrundstücke Nr. 1 – 5 (Flst.Nr. 1310) gilt:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze von 2,50 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Entlang der Kreisstraße wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit einer Breite von 10,00 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt.

Für die Baugrundstücke Nr. 34 – 40 (Flst.Nr. 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5) gilt:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise kann die Gebäudebreite bis zu 0,50 Meter überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne von §§ 14 Abs. 1 Bau NVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Anlagen von Kleintierhaltung Nebenanlagen ebenfalls zulässig, sofern sie weniger als 20 cbm umbauten Raum haben und die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten sind.

Geplante Nebenanlagen sind im Baugesuch darzustellen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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.

Innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen, die an das vorhandene Feuchtgebiet angrenzen, s. Lageplaneintrag) sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Hier sind auch keinerlei Formen von Oberflächenbefestigung zulässig; es muss eine standortgerechte Bepflanzung erfolgen (z.B.: Weidenbäume oder Weidenbüsche).

Hochbauten jeglicher Art einschließlich Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung sind in einem Abstand von 15 m vom Rand der befestigten Fahrbahn der K 6180 nicht zugelassen.

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

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen.

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

Für die Baugrundstücke Nr. 34 – 40 (Flst.Nr. 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5) gilt:

Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen. Nebendächer und untergeordnete Nebenanlagen können auch ein Flachdach aufweisen.

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

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

Für die Baugrundstücke Nr. 34 – 40 (Flst.Nr. 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5) gilt:
Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen und die 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.

Für die Baugrundstücke Nr. 1 – 5 (Flst.Nr. 1310) gilt:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im baurechtlichen Verfahren festgelegt.

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

7a Zahl der erforderlichen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

7b Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Angebaute Garagen mit einer maximalen Gesamtfläche von 100 m² 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. Hierzu ist jedoch die Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes erforderlich.

Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind gemäß Bebauungsplan zulässig.
Es gilt folgende abweichende Bauweise für Grenzgaragen:
Die nach LBO § 6 Abs. 1 zulässigen Wandhöhen und Wandflächen werden aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse wie folgt erweitert:
zulässige Gesamthöhe 5,0 Meter (4,0 Meter, LBO), mittlere Höhe 3,75 Meter (3,0 Meter, LBO), maximale Wandfläche 30 qm (25 qm, LBO).
Für die abweichende Bauweise für Grenzgaragen ist eine Ausnahme von den Vorschriften des § 6 LBO bei der Erteilung der Baugenehmigung erforderlich.

Für die Baugrundstücke Nr. 6 – 10 (Flst.Nr. 1303 – 1307) gilt:
Die nach LBO § 6 Abs. 1 zulässigen Wandhöhen und Wandflächen werden aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse wie folgt erweitert:
zulässige Gesamthöhe 3,75 Meter (3,0 Meter, LBO), maximale Wandfläche 30 qm (25 qm, LBO).
Für die abweichende Bauweise für Grenzgaragen ist eine Ausnahme von den Vorschriften des § 6 LBO bei der Erteilung der Baugenehmigung erforderlich.

Unmittelbar an Garagen angehängte Rinnen über Nachbargrundstücken sind zulässig.

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

Werden Stellplätze, Grundstücks- oder Garagenzufahrten mit einem Belag ausgeführt, der das Oberflächenwasser versickern lässt (z.B. Rasenpflaster), so muss deren Fläche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

Für die Baugrundstücke Nr. 34 – 40 (Flst.Nr. 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5) gilt:

7.1 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

7.2 Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Grundstück A ist mit der Garage ein Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Straße einzuhalten. Das Garagentor ist mit einem elektrischen Antrieb auszustatten. Der Abstand von Dachvorsprüngen von privaten Straßen muss mindestens 2,00 m betragen.

7.3 gestrichen

7.4 Überdachte Stellplätze sind als Flachdach zulässig. Garagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden, dieses ist zu begrünen.

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. gestrichen

10. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Entlang der K 6180 ist eine Verkehrsgrünfläche vorgesehen.

Am nordwestlichen Rand des Baugebietes (an der Bergstraße) wird ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt. Er wird über einen Fußweg von der Straße A ausgehend erschlossen.

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

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)

12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sollen folgende heimischen Gehölze verwendet werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
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 Arten

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.

Im Lageplan ist ebenfalls festgelegt in welchem Bereich Buschgruppen zu pflanzen sind. Die Mindestbreite dieser zusammenhängenden Buschreihe beträgt 4,0 m. Sie soll das Baugebiet zur freien Feldlage hin abgrenzen.

Für die Baugrundstücke Nr. 34 – 40 (Flst.Nr. 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5) gilt:

Auf je angefangene 350 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) zu pflanzen, sofern nicht eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist.

14. 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 Bau- grenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

15. Dachgestaltung

Bei Einzelhäusern 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 jeweils festgelegte Mindestdachneigung 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 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.

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 § 16 LBO

Durch bauliche Maßnahmen an Dach, Fenster und Rollladenkästen 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 Bodenfunden

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.

2. Grundwasser

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

3. Stellungnahme des geologischen Landesamtes zum Baugebiet vom 05.08.1992

Die Gemeinde Mühligen plant eine Erweiterung des Ortes in südöstlicher Richtung durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Das ca. 250 m lange Bauareal grenzt im Mühlbachtal an die Kreisstraße 6180 an und umfasst ein vorwiegend als Weide genutztes, nach Südwesten exponiertes Hanggelände.

Dieses wurde am 03. August d. J. zusammen mit dem Planer und Gemeindevertretern begangen und es wurden mögliche Baugrundprobleme erörtert.

Im tieferen Untergrund des Baugebietes stehen unter lehmigen Deckschichten Gesteine der Unteren Süßwassermolasse (Tonmergel, Sandstein) an. Im Taltiefsten werden diese Gesteine von bindigen Bändertonen, Relikten eines Eisstausees, überlagert.

Aus ingenieurgeologischer Sicht kann das geplante Baugebiet in zwei Teilflächen gegliedert werden. Im flacheren Abschnitt A werden keine besonderen Baugrundprobleme erwartet. Im Abschnitt B können hingegen aufgrund der Hangmorphologie fossile Bodenbewegungen (möglicherweise alte Rutschungen und Gleitflächen im Untergrund) nicht ausgeschlossen werden.

Am Hang treten an mehreren Stellen kleine Wasseraustritte auf. Nach Südosten befindet sich im geplanten Bauareal ein Feuchtgebiet.

Es wird empfohlen im Abschnitt B beim Kanalbau, bei Straßenanschnitten und beim Aushub von Baugruben eine verminderte Hangstabilität zu berücksichtigen und möglichst nur flach und in Abschnitte gegliedert in das Gelände einzugreifen. Wichtig ist zur Stabilitätsverbesserung eine fachgerechte und lückenlose Fassung der Quellen und des Hangsickerwassers.

Eine Aussteifung der Kellergeschosse kann erforderlich werden. Bei größeren Eingriffen im Untergrund ist im Einzelfall vom Bauherrn rechtzeitig geotechnische Beratung zu veranlassen.

Eine Bebauung des Geländes unterhalb des bestehenden Gebäudes Bergstraße Nr.4 ist grundsätzlich möglich. Es sollte jedoch im Hinblick auf vorhandene Gebäudeschäden vor Baubeginn eine Beweissicherung durchgeführt werden. Die Erdbauarbeiten sind durch einen erfahrenen Geotechniker zu überwachen.

gez.

Dr. Koerner

Ltd. Geologiedirektor

gez.

Dr. Keck

Obergeologierat

4. Auszug aus der Stellungnahme des Straßenbauamtes Konstanz vom 09.07.1992

Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Den Bauherren ist dies bekannt. Sie haben daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden und auf die Bauvorhaben einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schutzimmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

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 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.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) sind Neuplanungen auf vorhandene Gebäude bzw. vorhandene Planungen abzustimmen.

D) 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.

Satzungsfassung	12.02.1993
1. Änderung	15.04.1994
2. Änderung	19.08.1994
3. Änderung	23.11.1994
4. Änderung	19.01.1996
5. Änderung	17.01.1997
6. Änderung	08.11.2002
7. Änderung	23.07.2004
8. Änderung	08.04.2005
9. Änderung	09.10.2008
10. Änderung	20.01.2012
11. Änderung	22.06.2012
12. Änderung	13.03.2015

Mühlingen, den 04.03.2015

Manfred Jüppner
Bürgermeister