



## „Breite-Greithofösch II“ im OT Zoznegg

Aufstellungsverfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB

### Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Incl. 1. Änderung

Rechtsverbindlich seit 01.06.2018, 1. Änderung seit 19.06.2020

<b>Auftraggeber:</b>  Gemeinde Mühlingen Im Göhren 2,  78357 Mühlingen  Tel.: 07775-9303-0 Fax: 07775-9303-19 <a href="mailto:rathaus@muehlingen.de">Email: rathaus@muehlingen.de</a>	<b>Planverfasser:</b>  Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11  72488 Sigmaringen  Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 <a href="mailto:info@langenbach.de">E-Mail: info@langenbach.de</a>
--	--

## Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)	3
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)	3
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	3
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	3
5	Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	3
6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	4
7.1	private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	4
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	4
10	Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
III.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 bis 7 LBO)	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	5
2	Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)	5
3	Grundstücksentwässerung	5
IV.	Hinweise und Empfehlungen	6
1	Wasserschutzgebiet	6
2	Höhenverhältnisse	6
3	Kulturdenkmale und archäologische Denkmale	6
4	Artenschutzmaßnahmen	6
5	Außenbeleuchtung	6
6	Altlasten	7
7	Erdaushub / Bodenschutz	7
8	Oberbodenschutz	7
9	Landwirtschaftliche Immissionen	7
V.	Empfehlung Pflanzliste	8

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99)
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28. Mai 2015 (GABl. Nr. 6, S. 260)

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der planrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem Planteil vom 27.10.2017.

## **II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)**

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Ergänzung der Planzeichen folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Firsthöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die max. Firsthöhe definiert.

Im Wohngebiet wird die max. Firsthöhe mit 9,00 m über Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (EFH) bei max. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) festgelegt. Die EFH (bezogen auf NN, neues System) ist auf mind. 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses einzuhalten und wird als Höchstwert festgesetzt.

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

### **5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt gemäß der im zeichnerischen Teil eingetragenen Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

## **7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Straßenbegleitende Entwässerungsmulde mit Rigole ausgewiesen.

### **7.1 private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Entwässerungsmulden mit Rigolen ausgewiesen.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Kupfer, Zink, oder bleigedckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie derart behandelt oder beschichtet sind, dass ein Schadstoffeintrag in das gesammelte Niederschlagswasser und – über die Versickerung- in den Boden und das Grundwasser verhindert wird.

## **9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die privaten Mulden sind dauerhaft durch magere Rasenansaat zu begrünen und von Gehölzen freizuhalten.

Je angefangener 350 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein Obstbaum (Hochstamm oder Halbstamm, 3 x v., StU 12 - 14 cm) oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung gelten die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg.

## **10 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit (GR) sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (LR) dargestellt.

### **III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 bis 7 LBO)**

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig, außer sie dienen der Nutzung von Solarenergie.

Alle Dachformen sind zugelassen, die Dachneigung wird mit 0°-40° festgesetzt.

#### **2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzung. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Sofern Bauvorhaben mit mehr als fünf Wohneinheiten errichtet werden, sind ab der fünften Wohneinheit die Hälfte der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

#### **3 Grundstücksentwässerung**

Das unbelastete Oberflächenwasser wird an den im Plan gekennzeichneten Stellen in Versickerungsmulden gesammelt. Die Mulden sind mit einer 30 cm starken belebten Oberbodenzone zu versehen. Sie dürfen nicht befestigt werden und müssen dauerhaft frei von jeglicher Nutzung bleiben. Zum Schutz vor Verunreinigung des Oberflächenwassers ist die Wagenwäsche im Plangebiet sowie das Einbringen von Dünger oder Pestiziden im Bereich der Mulden nicht zulässig.

Kellergeschosse sind aufgrund des Entwässerungssystems wasserdicht als „Weiße Wanne“ auszubilden.

Aufgestellt:

Mühlingen, den

**Manfred Jüppner**

Bürgermeister

## IV. Hinweise und Empfehlungen

### 1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in Zone III des Wasserschutzgebietes „Weiherbachquelle“. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 27.01.1988 sind einzuhalten. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Gemeinde Mühlingen oder beim Landratsamt Konstanz eingesehen werden.

### 2 Höhenverhältnisse

Dem Baugesuch sind für die städtebauliche Beurteilung Geländeschnitte, bezogen auf NN, mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes sowie des geplanten Gebäudes inkl. Nachweis zur EFH beizufügen. Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschließlich der Straße zu legen. Aus den eingereichten Unterlagen muss die Einhaltung der festgesetzten maximalen EFH abzulesen sein.

Sind auf den Nachbargrundstücken bereits Gebäude vorhanden, sind diese in die Pläne des Baugesuchs lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

### 3 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2 78224 Singen, 07731/61229 oder 01713661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 4 Artenschutzmaßnahmen

Großflächige Fensterfronten sollten so gestalten werden, dass das Kollisionsrisiko mit Vögel und Fledermäusen reduziert wird, z.B. durch Markierungen oder den Einsatz von Milchglas.

Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störungen artenschutzrelevanter Arten grundsätzlich zu vermeiden, wird festgesetzt, die Baufeldräumung und insbesondere die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit (September – März) vorzunehmen.

Wenn Einzäunungen der Flurstücke als bauliche Anlage der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o. vgl.) errichtet werden, sind diese bodenfrei auszuführen.

### 5 Außenbeleuchtung

Zum Schutz von nachtschwärmenden Insekten sind für die Beleuchtung der Privatgrundstücke und der Erschließungsstraße insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtenkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.

## **6 Altlasten**

Das Landratsamt Konstanz, Fachbereich Umwelt, ist umgehend zu verständigen, wenn bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung usw.) festgestellt wird.

## **7 Erdaushub / Bodenschutz**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Konstanz zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## **8 Oberbodenschutz**

Bei Bodenbewegungen wird eine fachgerechte Behandlung des Oberbodens gemäß DIN 18915 vorausgesetzt. Während der Bauphase ist auf eine flächensparende Ausführung zu achten. Die Flächeninanspruchnahme für Zwischenlagerung der Baustoffe und sonstige Ablagerungen ist auf ein technisch machbares bzw. vertretbares Minimum zu reduzieren.

## **9 Landwirtschaftliche Immissionen**

Besitzer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu dulden.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des landläufig Ortsüblichen und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.



## V. Empfehlung Pflanzliste

Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation wurden folgende Artenlisten für die Pflanzenauswahl zusammengestellt.

### **Laubbäume** Qualität Hochstamm, mind. 3. x v., StU 12 - 16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

### **Heckenpflanzungen**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus casthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball