

Gemeinde Mühlingen
Gemarkung Gallmannsweil
Bebauungsplan Gassenäcker III
Incl. 6. Änderung
Rechtsverbindlich seit 26.03.2021

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, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch im Pflanzstreifen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO 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.

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.

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

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.

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 eingezeichneten 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, nicht dargestellt und 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

Am Abzweig des Weges I von der Straße „A“ und der Kurve von Straße „B“ sind Verkehrsgrünflächen 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*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Eberesche (*Sorbus auxuparia*)
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 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. Als Breite dieser zusammenhängenden Buschreihe werden 3,00 m empfohlen.

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. Mit Garagen und Nebengebäuden ist gegenüber dem Außenbereich ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

15. Dachgestaltung

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer, Krüppelwalm-dächer, 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.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Einfriedungen längs landwirtschaftlich genutzter Grundstücke müssen mindestens einen Grenzabstand von 0,50 m haben. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechts wird hingewiesen.

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.

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

Trinkwasserversorgung:

Vorhandene Endstränge werden durch die Baubebauung zu einer Ringleitung geschlossen.

Die erforderliche Nebenleitung bleibt bis zum Bedarf durch geschlossene Schieber außer Betrieb.

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.

3. Immissionsschutz

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schallmindernde Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

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 24.03.2021

Thorsten Scigliano
Bürgermeister