

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Gassenäcker IV"

in Gallmannsweil

Incl. 4. Änderung
Rechtsverbindlich seit 26.03.2021

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - Bau NVO) 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 15.12.1997 (BGBl. S. 521) mit Änderung vom 15.12.2000 (GBl. S. 760).

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

Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend der Nutzungsschablone.

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

Die festgelegte Mindestdachneigung 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. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen (= Länge der Giebelseiten) von max. 12,5 m und Gebäudelängen (Traufseite von max. 17,00 m) zulässig, bezogen auf die jeweils äußersten Seiten.

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

Bei den Baugrundstücken 1 – 6 (Flst.Nr. 682 – 687) sind Nebenanlagen im nördlichen Grundstücksbereich auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

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

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

- 7.1 Zahl der erforderlichen Stellplätze:
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 7.2 Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Garagen aus Profilblech und Faserbeton sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

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 von der Planungsstraße zu den Grundstücken sind nicht bindend.

2. Grünflächen

- 2.1 Öffentliche Grünflächen
Baumpflanzungen erfolgen entlang der Straßen, auf Grundstücken die zum Straßenbereich gehören.

Entlang der westlich und östlich des Gebietes verlaufenden Straßen und Wege und südlich Planstraße B sind öffentliche Grünflächen als Retention- und Versickerflächen für das im Gebiet anfallende Straßenoberflächenwasser ausgewiesen. Die Flächen erhalten eine funktionsgerechte Bepflanzung mit Gräser, Stauden und Schilfen.

2.2 Flächen innerhalb der Baugrundstücke

2.2.1 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.

2.2.2 Flächen, die als Sichtdreiecke für den Straßenverkehr gekennzeichnet sind, dürfen nur so bepflanzt und gepflegt werden, dass die gewollte Sichtfreiheit nicht eingeschränkt wird.

3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen

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)

4. 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.

5. 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. keine großen Glas- und Aluflächen) einzudecken.

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

6. 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.

Im Bereich der für den Straßenverkehr freizuhaltenden Sichtdreiecken, sind die Einfriedungen so zu gestalten und zu pflegen, dass keine Sichtbehinderung dadurch entsteht.

7. 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.

8. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt über ein Mischsystem. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Zisternen, Teiche) mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zulässt) einzurichten. Deren Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen.

Soweit zusätzlich zum öffentlichen Abwasserkanal Drainageleitungen vorhanden sind, ist evtl. auftretendes Hausdrainage und überschüssiges Niederschlagswasser dort einzuleiten.

IV. 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.

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.

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

Hinweise der Kreisarchäologie

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 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 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäol. Denkmalpflege, Freiburg (Marienstr. 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) 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.

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.

Hinweis des Straßenbauamts Singen

Das Baugebiet befindet sich in der Nähe einer klassifizierten Straße. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Zusätzliche Informationen zu den Bebauungsvorschriften des Neubaugebietes "Gassenäcker IV"

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 Verkehrssicherungspflicht und die Pflege zum Erhalt des Baumes übernimmt der Käufer des Grundstückes.

Eine Ersatzpflanzung geht auf Kosten der Käufer 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."

Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb

An das Baugebiet 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 die landwirtschaftlichen Betriebe gestellt werden. Jeder Bauherr weiß, dass Mühlingen als Landgemeinde landwirtschaftliche Betriebe braucht, die ihren laufenden Betrieb aufrecht erhalten und entwicklungsfähig bleiben müssen.

Mühlingen, 23.03.2021

.....
Thorsten Scigliano, Bürgermeister