

**Gemeinde Mühlingen**  
**Gemarkung Gallmannsweil**  
**Bebauungsplan Gassenäcker I**  
**Incl. 5. Änderung, rechtsverbindlich seit 13.03.2015**

**Bebauungsvorschriften**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Plangebiet ist allgemeines Baugebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, im besonders ausgewiesenen Bereich Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- 1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend. Die Zahl der Vollgeschosse kann überschritten werden, wenn die Firsthöhe eingehalten ist.
- 1.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff.1, 2 und 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

**2. Bauweise**

- 2.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt.
- 2.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

**5. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Die im Plan eingetragenen Garagenstandorte gelten als Vorschlag.

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

## **B Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen**

### **1. Wohngebäude**

- 1.1 Bei Einzel- und Doppelhäuser sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen. Versetzte Pultdächer sind zugelassen, wenn der Versatz horizontal nicht größer als 2 Meter und vertikal nicht größer als 1,5 Meter ist. Die Dachneigung eines Doppelhauses muss dieselbe sein.

Die maximale Firsthöhe wird auf 8,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die Dachneigung kann bis auf 5 ° unterschritten werden, wenn die Firsthöhe eingehalten wird (im Bereich WA).

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

Auf die Geschossflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) Bau NVO).

- 1.2 gestrichen

- 1.3 Die Dachneigung – Dachgesimsausbildung bei Doppelhäusern muss gleich sein.

- 1.4 gestrichen

- 1.5 Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. keine großen Glas- und Aluflächen) einzudecken.

- 1.6 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

- 1.7 Im Bereich MI Dachneigung wie im Plan festgesetzt.

### **2. Garagen**

- 2.1 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.

### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie Grundstücksabtrennungen
- Sockel bis 0,20 m mit Heckenhinterpflanzung (Höhenbegrenzung nur an öffentlichen Straßen und Plätzen)
  - Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung

- Drahtgeflecht mit Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen

3.2 Max. Höhe: 0,80 m

#### **4. Grundstücksbepflanzung**

4.1 Es wird zur Auflage gemacht, dass pro Grundstück mindestens zwei hohe standortgereichte Bäume gepflanzt werden.

#### **5. gestrichen**

#### **6. 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.

Mühlingen, den 04.03.2015

Manfred Jüppner  
Bürgermeister