ANLAGE 3

GEMEINDE MÜHLHAUSEN
LANDKREIS KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
GEWANN "BILGÄCKER"

ERLÄUTERUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE
GESCHOSSZAHL DER GEBÄUDE
I, II = STEILDACH
1, 2 = FLACHGENEIGTES DACH

GEPLANTE GEBÄUDE

GESCHOSS-ZAHL	DACH-NEIGUNG	GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL
1	25° - 32°	0,25	0,35
TALSEITIG MAX. 2	"	"	
2	"	"	0,50
			0,55

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

NEU FESTZUSTELLENDE BAULINIE (ZWINGEND)
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
NEU FESTZUSTELLENDE BAUGRENZE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

FREISTEHENDE GARAGEN
PRIVATE EINSTELLFLÄCHE , T = mind. 5,50 m

NEU FESTZUSTELLENDE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE

ÖFFENTLICHE FUSS- UND FELDWEGE

SICHTDREIECK gem. § der BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BESTEHENDE
AUFZUHEBENDE
GEPLANTE
} GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE
VORGESCHLAGENE
} LANDSCHAFTSSCHUTZGRENZE

NATURSCHUTZGRENZE

GEMEINDEGRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF

P PARKPLATZ

VORH. KANALISATION

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 6. Nov. 1967
In Vertretung

Rechtsverbindlich seit

LANDRATSAMT KONSTANZ

Wichtige Bestimmungen aus den Bebauungsvorschriften

§ 1 1) Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 - 3 Ziff. 1 - 4 Baunutzungsverordnung.

§ 3 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 1) Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen allgemein mindestens 5,00 m.

2) Als Ausnahme seitlicher Grenzabstand von 3,00 m zulässig, wenn der Mindestabstabd zwischen den Hauptgebäuden von 10,00 m gesichert ist.

§ 6 1) Gebäudelänge:
von 1-geschoss.Gebäuden mind. 10,00 m
von 2-geschoss.Gebäuden mind. 11,00 m

2) Gebäudehöhe:
bei 1-geschoss.Gebäuden bergseits gemessen max.3,50m
bei talseits 2-geschoss.Gebäuden talseits gemessen max.6,00m
bei 2-geschoss.Gebäuden talseits gemessen max.6,50m
gemessen vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe.

3) Sockelhöhe talseits max. 0,60 m

§ 8 1) Abgrenzung zur Straße durch Stellplatten aus Beton oder Naturstein bis 8 cm über Straßen- oder Gehwegoberkante.

Konstanz und Mühlhausen, den 22.März 1966

Gemeinde Mühlhausen:

Bürgermeister

Der Planer:

Beratungsstelle für Bauleitpläne beim Landratsamt Konstanz

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann "Bilgäcker"
der Gemeinde Mühlhausen, Landkreis Konstanz.

A. Rechtsgrundlagen

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S.341).

2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Juni 1962 (BGBl.A 429).

3) § 1 der 2.Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).

4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.April 1964 (Ges.Bl.S.151).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 - 3 Ziff. 1 - 4 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragen.

2) Die höchszulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25.

3) Die höchszulässige Geschossflächenzahl beträgt

bei 1-geschossigen Gebäuden	0,35
bei 1-geschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau im Untergeschoss	0,50
bei 2-geschossigen Gebäuden	0,55

./.

§ 3

Bauweise

1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen.

2) Südlich der Straße B-G-M-N sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

3) Nördlich der Straße B-G-M-N sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Größe und Lage ortsplanerisch im Baugebiet nicht stören.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5,00 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.

2) Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 10,00 m grundbuchlich oder durch Baulast gesichert ist.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 m und bei talseits 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.

./.

2) Die Höhe der Gebäude darf - bei Hanglage auf der Talseite gemessen - vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei talseits zweigeschossigen Gebäuden	6,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m

3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf talseits nicht mehr als 0,60 m betragen und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

4) An- und Vorbauten an den Gebäuden haben sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterzuordnen und architektonisch einzufügen.

5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

6) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend (25^{o} - 32^{o}). Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel verwendet werden.

7) Der Ausbau des Dachraumes ist nicht gestattet.

8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht statthaft.

9) Die Ausführung eines Kniestocks ist untersagt.

10) Bei den geplanten Neubauten an der Hauptstraße (alte B 33) ist der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten im Dachraum gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachraumes muß durch liegende Fenster erfolgen.

11) Die Ausführung eines Kniestocks bis 30 cm Höhe ist bei den geplanten Neubauten an der Hauptstraße (alte B 33) zulässig.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind möglichst mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

./.

2) Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Abstellfläche von mindestens 5,5 m Tiefe anzulegen.

3) Mehrere Einzelgaragen bezw. Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden. Raum für Gartengeräte usw. kann in Verbindung mit den Garagen vorgesehen werden.

4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf talseits höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial von freistehenden Garagen sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 8
Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
   a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern,
   b) einfache Holzzäune, ggf. mit Heckenhinterpflanzung.
   Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Straßen- bezw. Gehwegoberkante erfolgen.

2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9
Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

./.

2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

1) Sämtliche häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

2) Bis zum Anschluss des Anwesens an eine zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen - entsprechend DIN 4261 - vorzuklären. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb zu setzen.

§ 11

Planvorlage

1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

2) Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Bürgermeisteramt