

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

=====

zum Bebauungsplan "Innere Kapellhalden" in Mühlhausen-Ehingen,  
Ortsteil Ehingen, Landkreis Konstanz

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. S. 3617) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763 ) - BauNVO -
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 3 Abs. 1, § 7, § 9, § 14 Abs. 1, § 15, § 16, § 111 Abs. 1, 5 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.B1. S. 351 - LBO - ) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.B1. S. 226)

### B. Festsetzungen:

#### I. Art und Mass der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und gemäß § 5 BauNVO Dorfgebiet.

§ 2

Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Alternativ:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 5

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Eine Änderung der Firstrichtung ist jedoch möglich.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

#### § 7

##### Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sofern keine Maße eingetragen sind, beträgt der Mindestgrenzabstand:
  - a) Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Summe der seitlichen Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten, dabei darf der Mindestgrenzabstand von 4,00 m nicht unterschritten werden.

- b) Bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden darf die Summe der Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 11,00 m nicht unterschreiten, dabei darf der Mindestgrenzabstand von 4,50 m nicht unterschritten werden.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

#### IV. BAUGESTALTUNG

##### § 8

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen und talseitig zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände o. K. Kellerdecke bis zur Traufe (Gesims) max. 3,50 m betragen (jeweils bergseitig gemessen).
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind möglich, sofern sie sich dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Form anpassen.
- (4) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die Dachgestaltung richtet sich nach dem Planeintrag.
- (6) Die Satteldächer sind als ziegelgedeckte Dächer auszuführen. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

§ 9

Nebengebäude, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Die Garagen und Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem zu verbinden.

Dachform und Dacheindeckung:

Entsprechend den Hauptgebäuden, bzw. bei den Hanggaragen als Flachdach. Bei den Garagen mit Satteldächern entlang von Grundstücksgrenzen darf die mittlere Höhe von 3,00 m nicht überschritten werden.

- (2) Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straße bzw. zum Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

Die Stellplätze sind mit Rasengitterplatten o. ä. anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgartenflächen ist anzustreben. Je Wohnung ist 1 Garagenplatz und 1 Stellplatz auszuweisen.

- (3) Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind an den Stirnseiten der Garagen zusammenzufassen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Im übrigen sind die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter mindestens 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Gehölzen einzupflanzen.

- (4) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Stellplätze dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festlegungen.

Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Erschließungswege mit Stellsteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen.
- (2) In einem Abstand von mindestens 50 cm von der Straßen- bzw. Gehwegkante können Sträucher in lockerer Gestaltung angepflanzt werden. Hecken bis zur Höhe von 60 cm und in gleichem Abstand sind ebenfalls gestattet.
- (3) Tote Einfriedigungen sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - a) Es ist weitmaschiger Drahtzaun oder Jägerzaun gestattet.
  - b) Der Zaun darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
  - c) Der Zaun ist entweder mit lockerer Bepflanzung oder mit einer Hecke gut einzugrünen.
  - d) Tote Einfriedigungen dürfen von Vorderkante Hausflucht in Richtung Garten hin erstellt werden. Von Vorderkante Hausflucht in Richtung Straße und entlang der Straße ist ein Zaun nicht gestattet.
  - e) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung über 0,60 m Höhe frei zu halten.
  - f) Der Bau einer Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander bis zur Höhe von 30 cm ist gestattet. Durch die Geländeverhältnisse evtl. erforderliche höhere Mauern (Stützmauern) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- (4) Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

- (5) Die Einfriedigungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Bürgermeisteramt und Herstellung des Einvernehmens erstellt werden.

§ 11

Grundstückgestaltung und Vorgarten

- (1) Auffüllungen 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) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Bäume vorzusehen.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.  
Oberflächenwasser (von Dach-Hof-u. Stellplatzflächen) ist im Untergrund zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Asphaltbeläge für Hofflächen sind nicht erlaubt. Es sind Betonsteine, Betonplatten oder Pflastersteine in Sand verlegt zu verwenden.

§ 13

Fernmeldeleitungen und Antennen

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

- (2) Ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, so ist es unzulässig, auf dem Gebäude oder Grundstück eine Außenantenne zu errichten.
- (3) Falls ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, darf auf jedem Wohngebäude bzw. Grundstück jeweils nur eine Außenantenne errichtet werden.

§ 14

Sichtflächen

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind freizuhalten von baulichen Anlagen, sichtbehindernden Bepflanzungen und Lagerung von Stoffen, soweit diese jeweils mehr als 60 cm Höhe, gemessen über Straßenoberkante, erreichen.

§ 15

Befreiungen

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Mühlhausen-Ehingen, den 16. 3. 1983

Für die Gemeinde  
Mühlhausen-Ehingen:  
Der Bürgermeister:



*Hable*  
(Hable)