

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
=====

zum Bebauungsplan "Ob dem Ziel" in Mühlhausen-Ehingen,
Ortsteil Mühlhausen, 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. 2617) - BBauG - geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
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 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 3 Abs. 1, § 7, § 9, § 14 Abs. 1, § 15, § 16, § 111, § 112 Abs. 1, 5 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351 - LBO -) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges. Bl. 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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (Hochbauten) sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 5

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Stellung und Firstrichtung der Gebäude dient als Anhalt, wobei auch Walmdächer zulässig sind.
- (3) Statt den geplanten freistehenden Gebäuden können auch Doppel- bzw. Reihenhäuser erstellt werden.

§ 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 9,00 m nicht unterschreiten.

- b) Bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden darf die Summe der Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen und talseits zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude von o.K. Kellerdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenmauerwerk und u.K. Sparren maximal 3,20 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) Zugelassen sind Sattel- und Wälmächer o.ä. Zur Dachdeckung können verwendet werden: Naturrote Tonziegel, dunkel engobiierte Ziegel, dunkle Asbestzementschieferplatten und Bitumenschindeln.

§ 9

Höhengestaltung

Die Sockelhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Außerdem kann die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde Lehrgerüste, die die Beurteilung der Wirkung des zu erstellenden Gebäudes im Gelände ermöglichen, verlangen.

§ 10

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 2,50 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 Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Ab-

fallbehälter 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 Festsetzungen.

§ 11

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 Vorder-

kante 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) Die durch die Geländebeziehungen notwendigen Stützmauern werden bis zur Hälfte der Geländedifferenz zugelassen. Die restliche Höhe ist abzuböschern und zu bepflanzen. Bei höheren Geländedifferenzen sind die Böschungen entsprechend abzustufen. Ihre Gestaltung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.
- (4) Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) Die Einfriedigungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Bürgermeisteramt und Herstellung des Einvernehmens erstellt werden.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgarten

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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.

- (3) Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Gebüsch und Bäume sind frühzeitig zu pflanzen.

§ 13

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 14

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.

§ 15

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.

§ 16

Befreiungen

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BBauG und § 94 LBO.

§ 17

Sicherung von Bodenfunden

Vor Beginn der Bebauung ist dem Kreisarchäologen Gelegenheit zu geben, alle im Bereich der zu bebauenden Fläche liegenden alemanischen Gräber auszugraben. Humusabschiebearbeiten und sonstige Erdarbeiten dürfen nur im Beisein des Kreisarchäologen durchgeführt werden. (Dr. J. Aufdermauer, Tel.: 07731/61229)

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Mühlhausen-Ehingen, den 11. Februar 1980



Für die Gemeinde
Mühlhausen-Ehingen:
Der Bürgermeister:

(Hable)