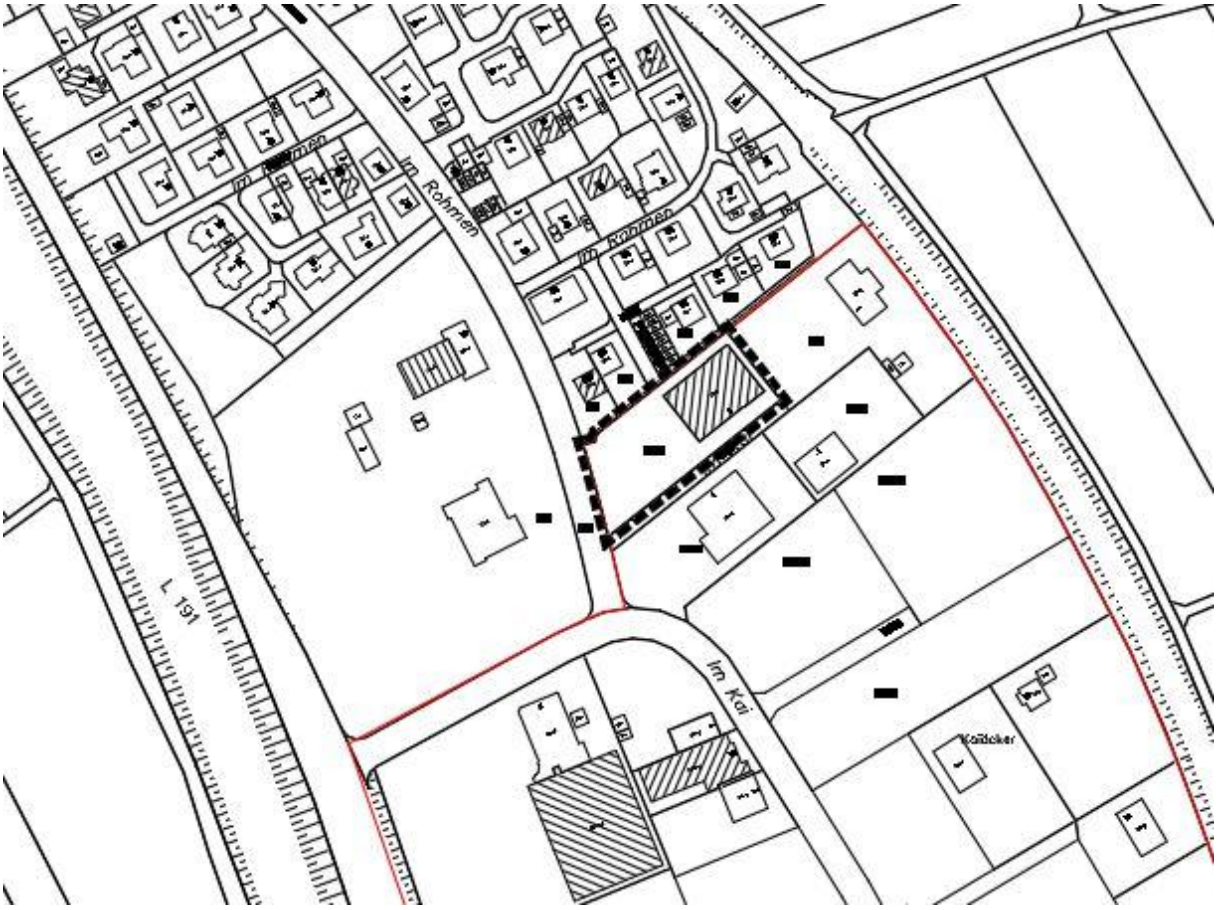
GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Im Kai - 4. Änderung“ Gemarkung Mühlhausen



Aufstellungsbeschluss	26.01.2026
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	26.01.2026
Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage	12.02.2026
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	20.02.2026 – 20.03.2026
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage	18.05.2026
Satzungsbeschluss	22.06.2026
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich	

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
2.4 Flächen für Stellplätze
2.5 Verkehrsflächen/Erschließung
2.6 Lärm-/Immissionsschutz
2.7 Reduktion von Lichtemissionen
2.8 Werbeanlagen

3. Sicherung von Bodenfunden

4. Ausnahmen und Befreiungen

5. Ordnungswidrigkeiten

Anlagen:

Bebauungsplan vom 22.06.2026 Maßstab 1:1.000

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W. vom 23.12.2025

1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBL. S. 20) m.W. vom 28.02.2026

1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W. vom 07.07.2023

1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)

1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBI. S. 15) m.W. vom 28.02.2026

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Flst Nr. 4639/5 Gemarkung Mühlhausen und setzt ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO fest. Das Gebiet ist als „SO Spielhalle und Freizeit“ festgelegt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer kerngebietstypischen Spielhalle und eines Fitnessstudios. Die aktuell gesetzliche Obergrenze (12 Geldspielautomaten) sollte eingehalten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,8.
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II.
Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) /überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) /Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Es gilt entsprechend den Eintragungen im Rechtsplan offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sollen im Bereich der privaten Verkehrsfläche erstellt werden. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird im Bauantrag dargestellt. Sie können auch mit Abstimmung auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden. Die aktuelle Parkfläche auf dem Flst Nr. 4639/5 weist 64 Stellplätze aus.

2.5 Verkehrsflächen/Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Bestandsgebäude befindet sich an der Stichstraße Im Kai und wird von der Schloßstraße, mit Anschluss an die Autobahn A 81, über die Straße Im Rohmen angefahren. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Autobahnpolizei mit Hubschrauberlandeplatz.

Eine Veränderung der bestehenden Zufahrt zum Grundstück erfolgt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

2.6 Lärm-/Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Mit Baugenehmigung 04.08.2025 Nutzungsänderung einer Teilfläche in ein Fitnessstudio sind folgende Nebenbestimmungen einzuhalten:

Im Rahmen des Betriebes des Fitnessstudios ist die Nutzung der Parkplätze an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im Nachtzeitraum, werktags von 22-6 Uhr und sonn- und feiertags von 22-7 Uhr, nicht zulässig. Dies ist durch technische oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort sicherzustellen.
Gemäß Parkplatzlärmstudie der LfU Bayern und den Hinweisen zur Anwendung vom Februar 2025 ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Geräuschspitzen nachts (maximal 60 dB(A)) sichergestellt, wenn der Mindestabstand von 24 m (für PKW-Kofferraumschließen) zwischen dem nächstgelegenen Immissionsort (Wohnbebauung WA) und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit, eingehalten sind.

Um auch mit dem Betrieb der Spielhalle die Schallwerte nachts zum angrenzenden Wohngebiet Im Rohmen einhalten zu können, sollen die 19 Stellplätze entlang der Stichstraße Im Kai als Parkflächen für die Spielhalle ausgewiesen werden.

2.7 Reduktion von Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natrium-Niederdruckdampfleuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten.

2.8 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in Sondergebieten nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon können Werbeanlagen am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Werbeanlagen in Form von Pylonen und Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten oder der Parkplätze, am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster, errichtet werden.

3. Sicherung von Bodenfunden

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

5. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO und § 213 BauGB wird hingewiesen.

Engen, 22.06.2026

Bürgermeister:

.....
Patrick Stärk

Planer:

.....
Matthias Distler
Stadt Engen, Stadtbaumeister