

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

zum Bebauungsplan "Rohmen" der Gemeinde  
Mühlhausen-Ehingen, Ortsteil Mühlhausen,  
Landkreis Konstanz

## A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Nov. 1968
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesausbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.6.1972

## B. Festsetzungen:

### § 1

#### Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

### § 2

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

§ 3

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenz- und Fensterabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan

§ 4

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis Unterkante Sparren - gemessen in der Hausflucht auf der Talseite - höchstens betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden	3.50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden	6.50 m
bei 3-geschossigen Gebäuden	9.00 m

Weitergehende Einschränkung der Gebäudehöhe im Bereich der An- und Abflugflächen ergeben sich aus dem Bebauungsplan und den dazugehörigen Schnitten. In diesem Bereich sind Bauten und Bauteile so zu erstellen, daß der Mindestabstand von 15.00 m zur An- und Abflugfläche und der seitlichen Übergangsfläche nicht überschritten wird.

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BBauG. für geringfügige Überschreitungen der Sicherheitsabstände können nur im Einvernehmen mit der Luftfahrtbehörde zugelassen werden. Auf die zusätzlichen Bedingungen des § 6 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

- 3) Die für die Gebäude eingetragene Sockelhöhe (Oberkante Fußboden Erdgeschoß) ist einzuhalten. Bei Gebäuden, für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese

im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt und Tiefbauplaner festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen; das Gelände ist gegebenenfalls aufzufüllen oder auf der Bergseite abzutragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.

- 4) Bei Geländebeziehungen, die eine größere Auffüllung oder Abtragung notwendig machen, ist eine sichtbare Sockelhöhe bis 1,00 m auf Talseite ausnahmsweise zulässig.
- 5) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Die Dachdeckung der flachgeneigten Dächer soll mit engobefarbigem Ziegeln oder anthrazitfarbigem Schieferplatten erfolgen. Hausgruppen müssen gleiche Dachdeckung erhalten.
- 6) Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.
- 7) Die Ausführung eines Kniestocks ist bis 0,50 m Höhe zulässig.

## § 5

### Garagen, Nebengebäude, Müllboxen

- 1) Einzelgaragen sollen möglichst im Wohngebäude oder in einer guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Übrigen sind Garagegruppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Die Eintragungen von Garagegebäuden im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht zwingend.
- 2) Bei den Mehrfamilienhäusern südlich der Straße J - K sind Tiefgaragen vorgeschrieben. Bei den Garagenzufahrten

sind Stützmauern ausnahmsweise zulässig. Das Gelände ist -möglichst ab der halben Höhe- flach anzuböschten.

- 3) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 6,0 m Tiefe anzulegen.
- 4) Für die Berechnung der notwendigen Garagen ist davon auszugehen, daß in Zukunft auf 3 Einwohner 1 Pkw kommt. Unter Berücksichtigung von Besuchern sollen die nachfolgenden Werte als Anhalt dienen. Es sind im Bauantrag nachzuweisen:

Für 1- und 2 Zimmer-Wohnungen	je 1 Garage oder Einstellplatz
Für 3-Zimmer-Wohnungen	je 1,5 Garagen oder Einstellplätze
Für 4- und 5-Zimmer-Wohnungen	je 2 Garagen oder Einstellplätze
- 5) Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- 6) Müllboxen müssen für die Hausgruppen an einer Stelle konzentriert angelegt werden. Es wird angeregt, die Müllboxen in Verbindung mit den Garagen anzuordnen.

## § 6

### Einfriedung und Grundstücksgestaltung

- 1) Auf Einfriedung der Baugrundstücke soll möglichst ganz verzichtet werden. Stattdessen sind Sichtschutzpflanzungen in Form von lockeren Buschgruppen anzustreben.
- 2) Die Gärten sollen als Ziergärten angelegt und unterhalten werden. Je Baugrundstück oder bei größeren je 600 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger oder hochwachsender Baum zu erhalten oder zu pflanzen.

Das Bepflanzen der drei westlichen Grundstücke hat so zu erfolgen, daß eine Höhe von 458,5 m über NN nicht überschritten wird.

An den übrigen Grundstücksgrenzen bzw. auf den Grundstücken dürfen ausgehend von der vorangenannten Höhe im Neigungsverhältnis von 1 : 2 nach Osten die Büsche und Bäume die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Auf den anderen beiden Grundstücken für die eingeschossige Bauweise und den Grundstücken für die zweigeschossige Bauweise darf die seitliche Übergangsfläche von Büschen und Bäumen nicht durchstoßen werden.

- 3) Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Wohnwege erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaues versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
- 4) 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.

§ 7

Entwässerung

- 1) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die häuslichen Abwässer und Regenwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der hierzu notwendigen Einrichtungen gegen angemessene Entschädigung zu dulden.

§ 8

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und das Landratsamt die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) Die Gemeinde und das Landratsamt können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen

usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- 2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Mühlhausen-Ehingen, den 31.04.1977 Bürgermeisteramt



Bürgermeister

§ 6, Absatz 2 wurde am 24.06.86 erweitert.

Mühlhausen-Ehingen, den 1. Juli 1986

Bürgermeisteramt



Das Bepflanzen der drei westlichen Grundstücke hat so zu erfolgen, daß eine Höhe von 458,5 m über NN nicht überschritten wird.

An den übrigen Grundstücksgrenzen bzw. auf den Grundstücken dürfen ausgehend von der vorgenannten Höhe im Neigungsverhältnis von 1 : 2 nach Osten die Büsche und Bäume die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Auf den anderen beiden Grundstücken für die eingeschossige Bauweise und den Grundstücken für die zweigeschossige Bauweise darf die seitliche Übergangsfläche von Büschen und Bäumen nicht durchstoßen werden.

Einzufügen bei § 6 Absatz 2