

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen, Landkreis Konstanz

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Am Hagenweg"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
  - 1.01 Bauliche Nutzung
    - 1.01 a Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)  
(§§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
    - 1.01 b Maß der baulichen Nutzung Wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt durch:  
(§§ 16 - 21 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse (§§ 16,18 BauNVO)  
Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16,19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16,20 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist gem. § 16 Abs. 4 nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt (s. 3.0). Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 sind unzulässig.
  - 1.02 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) Entsprechend den Eintragungen im Plan. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils als Gesamteinheit gleichzeitig erstellt werden.  
Offene Bauweise.  
Die Gebäude - mit Ausnahme der Hausgruppen - dürfen eine Länge von 14,0 m nicht überschreiten. Ansonsten richten sich die Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände nach der LBO.  
Die Hausgruppen müssen als Gartenhof-Kettenhäuser geplant werden. Die Länge der Einzelgebäude - entlang des Fußweges - darf 17,0 m nicht überschreiten (s. 2.01). Es ist hierbei Grenzbau gem. Einzeichnung festgesetzt. Entsprechend der Voraussetzung des § 17 Abs. 2 BauNVO ist entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den "Gartenhof" zu verhindern. (s.2.05).

- 1.03 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG) Entsprechend den Einzeichnungen im Plan (s. 3.0). Ausnahmen davon können für Sichtschutzwände, Pergolen etc., z.B. auf den schrägangeschnittenen Grundstücken zugelassen werden. Die eingezeichneten Hausschemen gelten als Richtlinien.
- 1.04 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahme hiervon gilt für Kinderspielplätze, Sichtschutzwände, Pergolen, Anlagen der Verkehrssicherung und der des Gebietes dienenden Versorgungsanlagen.
- 1.05 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG) Garagen sind auf den mit GA und GGA bezeichneten Flächen zugelassen. Stellplätze sind auf den mit ST oder GST bezeichneten Flächen zugelassen. Die Flächen können - im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt erweitert und erforderlichenfalls auf dem Grundstück der Hauptgebäude verlegt werden.
- 1.06 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedigung u. dergl. freigehalten werden. Als max. Höhe gilt 0,80 m über der Fahrbahn. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.
- 1.07 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG) Für die Erstellung einer Trafostation ist eine entsprechende Fläche eingeplant.
- 1.08 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) Im Bereich des eingezeichneten Leitungsrechts und darüberhinaus ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Gemeinschaftsantenne, Telefon) zu dulden.
- 1.09 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) Die im Grünrahmenplan getroffenen Festsetzungen bezügl. Neuanpflanzung von Bäumen sind hinsichtlich Standort und Pflanzenart bindend. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 1.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BBauG) Der im Grünrahmenplan als zu erhaltend gekennzeichnete Baumbestand darf nicht ohne Genehmigung der Gemeinde beseitigt werden.

- 1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) In den ausgewiesenen Bereichen sind die eingetragenen sowie darüberhinaus erforderlichen Einrichtungen zulässig.
- 1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d BBauG) Für die Höhenlage (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) ist die Eintragung im Plan maßgebend. Ist eine solche Festlegung nicht getroffen, so ist die Höhenlage und Geländegestaltung mit dem Kreisbauamt - im Einvernehmen mit der Gemeinde - örtlich festzulegen (s.3.0). Die Räume im Untergeschoß sind durch geeignete Maßnahmen vor Rückstauwasser zu sichern.
- 1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG) Entlang dem Saubach ist in Abstimmung auf die Wegeführung eine Damm-Aufschüttung bis zu 1,50 m - bezogen auf das derzeitige Gelände - als Schutz gegen Hochwasser erforderlich.
- Der Bereich für die Flächenaufschüttung ist im Plan gekennzeichnet. Das Gelände ist bis auf mindestens 0,75 m unterhalb des festgesetzten EG-Rohbodens aufzuschütten. Die Geländeverhältnisse untereinander dürfen sich nicht beeinträchtigen.
- Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur durch die Höhenlage der Straßen und Wege bestimmt. Sog. Erdbalkone sind nicht erlaubt.
2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)
- 2.01 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Für das ganze Gebiet ist geneigtes Dach, in der Regel Satteldach vorgeschrieben. Sinngemäß gegeneinander gestellte Pultdächer oder ähnliche Dachformen können nach Absprache mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden. Die Hausgruppen sind als Gartenhof-Kettenhäuser auszubilden. Ein Teil der Gebäudelänge - gemessen am Fußweg - des Einzelgebäudes ist zweigeschossig mit geneigtem Dach (möglichst Pultdach), der übrige Teil eingeschossig mit Flachdach zu gestalten. Firstrichtung nach Einzeichnung im Plan.

Als Dachneigung für freistehende Gebäude mit Satteldach gilt  $22^{\circ}$  -  $38^{\circ}$ . Für das Gebiet r - q - s - v - u ist eine max. Dachneigung von  $48^{\circ}$  zulässig. Bei den Hausgruppen ist eine Mindestneigung von  $18^{\circ}$  zugelassen. Grundsätzlich gilt jedoch für die ganze Hausgruppe einheitliche Dachform und Gestaltung. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

Die Kniestockhöhe - gemessen in der Ebene der Umfassungswand - von O.K. oberste Decke bis O.K. Sparren darf nicht mehr als 0,40 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (sog. Negativgaupen) sind nicht zugelassen.

**Bedachungsmaterial:**

Zulässig sind Dachziegel, dunkle Bondachsteine und kleinformatige Wellasbestplatten oder dunkel getönte Asbestschieferplatten. Andere in diesem Sinn geeignete Materialien können nach Absprache ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Hausgruppen ist jeweils einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

Balkonbrüstungen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

2.02 Höhenlage der Gebäude  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe 1.12

2.03 Äußere Gestaltung  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet muß in architektonischer und technischer Hinsicht eine gut gestaltete, aufeinander abgestimmte bauliche Einheit erreicht werden. Die Hausgruppen sind jeweils einheitlich zu gestalten.

2.04 Antennen

Es sind keine Antennen auf den Gebäuden zugelassen. Der Anschluß an die Gemeinschaftsanlage der Gemeinde ist zwingend.

2.05 Gestaltung der un bebauten  
Grundstücksflächen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

2.051 Vorgärten

Im Grünrahmenplan ausgewiesene offene Vorgartenflächen sind entweder als Rasenflächen mit Einzelgehölzen auszubilden oder mit Bodendeckern (Kleingehölze

und Stauden bis 30 cm hoch) und Einzelgehölzen zu bepflanzen. Jegliche Einfriedigung sowie Einfassung mit niedrigen Hecken usw. ist unzulässig. Nicht ausdrücklich ausgewiesene Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Vorgärten sind bei benachbarten Grundstücken sowie bei Hausgruppen einheitlich zu gestalten.

## 2.052 Einfriedigungen

Die Abgrenzung der Grundstücke zum Gehweg muß durch Stellplatten bis 10 cm Höhe über Oberkante Gehweg erfolgen. Bei gegenseitiger Trennung von Nachbargrundstücken - ausgenommen Wege, Straßen und Plätze - ist nur eine einheitliche Einfriedigung auf oder an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gestattet.

Es sind folgende Einfriedigungen zugelassen:

1. Bei Hausgruppen (Gartenhofhäusern): Einfriedigungen im Sinne von Sichtschutzmaßnahmen (s. 1.02) nur gegen die Nachbargrundstücke empfohlen als verputzte oder geschlämte Mauern, in Sichtbeton, in Betonformstein, als Holzblenden oder ähnl. ausgeführt. Dabei soll ein direkter Durchblick nicht möglich sein. Es muß für die jeweilige Gruppe eine einheitliche Art gewählt werden. Die Höhe der Sichtschutzmaßnahmen darf 1,80 m nicht unter- und 2,00 m nicht überschreiten. Entlang den Verkehrsflächen und als Abgrenzung zwischen Vorgärten und Hausgarten nur Hecken bis 1,80 m Höhe.

2. Im übrigen Bereich: Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen in Form von Hecken bis 1,80 m Höhe oder freiwachsenden Grenzpflanzungen aus bodenständigen Gehölzen. Zäune bestehend nur aus Drahtgeflecht, Drahtgitter, Spanndrähten od. ähnlichem dürfen nur in Verbindung mit Hecken oder Grenzpflanzungen erstellt werden.

Innerhalb einer Flucht soll die gleiche Einfriedigung vorgenommen werden.

2.053 Kinderspielflächen

Es sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend große und entsprechend ausgestattete Spielflächen gem. Erlaß des Innenministeriums vom 20.11.1967 anzulegen und zu unterhalten.

2.054 Stützmauern, Aufschüttungen, s. 1.13  
Abgrabungen

2.06 Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 + 4 LBO)

- a) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- b) Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen ist nur flachgeneigtes Dach bis max. 20° oder Flachdach bis 2 % Neigung gestattet. Es ist nur Flachdach zugelassen. Garagengruppen müssen in sich einheitliche Dachform und einheitlichen Dachabschluß aufweisen.
- c) Die Zufahrten bzw. Vorplätze (Stauräume) zu Garagen und die Abstellplätze müssen geplant und befestigt sein. Eine gestalterische Einbeziehung in die Vorgartenfläche ist anzustreben. Sie sind stets zur Zufahrtsstraße offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten und dergleichen ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein. Der Stauraum vor der Garage muß mind. 5,5 m betragen.
- d) Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Die Plätze hierfür sind im Zusammenhang mit den Sammelgaragen bzw. Doppelgaragen zusammenzufassen.

3.0 Planvorlagen  
(§ 90 LBO)

Zur Kontrolle der Einhaltung der Sockelhöhe, der Abstände und der Grundfläche der Neubauten, ist ein entsprechender Nachweis in doppelter Fertigung an das Bürgermeisteramt vorzulegen. Die Vorlage muß erfolgen, bevor mit der Gründung begonnen werden darf.

Der Nachweis ist entweder durch das zuständige staatliche Vermessungsamt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufzustellen.

Neben den üblichen Planunterlagen im Sinne der LBO Baden-Württemberg kann das Kreisbauamt die Darstellung des Bauvorhabens mit näherer Umgebung verlangen. Dies kann je nach Erfordernis durch Lichtbilder oder Modell erfolgen.

Das Kreisbauamt und die Gemeinde können ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten am jeweilig vorgesehenen Standort durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

4.0 Ausnahmen und Befreiungen

Planungsrecht:

Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind zulässig, soweit diese im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 (2) BBauG maßgebend.

Baurecht:

Bei Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften gilt § 94 der LBO für Baden-Württemberg.

(L.S.)



Mühlhausen-Ehingen, den 30.9.1974

*[Handwritten signature]*  
-----  
Bürgermeister