

## Gemeinde Mühlhausen-Ehingen

### Bebauungsplan "Schädler-Areal"

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

##### Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90-) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991, I S. 58).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. Aug. 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dez. 2004 (GBl. S. 895).

##### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In Anlehnung an die an die Gestaltung des angrenzenden, vorhandenen Wohngebiets werden die Gestaltungsvorschriften für die Dachflächen wie folgt festgesetzt:

- 1.1 Es sind Satteldächer und Pultdächer mit mindestens 16° bis maximal 38° Dachneigung festgesetzt. Die Firstrichtung richtet sich nach den Angaben im Plan. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- 1.2 Dachaufbauten sind nur für Lüftungsanlagen sowie ähnliche technische Einrichtungen bis zu einer Größe von 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe für geneigte Dächer darf nicht überschritten werden.
- 1.3 Als Dachform von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Damit sich das Wohngebiet farblich gut in das übrige Landschaftsbild einfügt, werden die Gestaltungsvorschriften für die Dachflächenfarben wie folgt festgesetzt:

- 1.4 Als Deckungsmaterial für Dächer und Gaupen sind nicht spiegelnde, gedeckte, landschaftsangepasste Farbtöne zugelassen. Soweit die Anlagen auf Dächern zur Gewinnung regenerativer Energie dienen, sind sie auch in anderen Farben möglich.
- 1.5 Gestaltung der Gebäude  
Verzicht auf reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung und zur Vermeidung von Tierverlusten sowie Verzicht auf grelle und phosphoreszierende Farben aus landschaftsgestalterischen Gründen.

## **2. Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

### Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind 'insektenfreundliche' Lichtquellen mit nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Falleneffekte für dennoch angelockte Insekten entstehen.

## **3. Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Einfriedungen ist ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zulässig sind entlang der öffentl. Verkehrsflächen pflanzliche Einfriedungen bis 1,00 m, transparente Zäune bis max. 1,00 m und massive Einfriedungen als Sockel bis max. 0,50 m Höhe.

## **4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

## **5. Gestaltung der Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist.

## 6. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter sind baulich zu integrieren, durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen oder abzupflanzen.

## 7. Begrünung und Versickerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um den natürlichen Wasserhaushalt und die Filtereigenschaft der anstehenden Böden zu unterstützen, werden nachfolgende Maßnahmen getroffen:

### 7.1 Fassadenbegrünungen

Fassadenbegrünungen sind im gesamten Gebiet erwünscht. Geeignete Pflanzenarten sind der angefügten Pflanzenliste zu entnehmen. Fensterlose Fassaden sind mindestens zu 30% ihrer Fläche zu begrünen.

### 7.2 Stellplätze

In privaten Grünflächen sind PKW-Stellplätze offenporig, begrünt herzustellen, soweit keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist.

### 7.3 Ableiten des Dachflächenwassers nach Niederschlägen

Zur Grundwasserneubildung und Abflussverzögerung ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken, soweit hydrogeologisch möglich, auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Mulden-Rigolen-System). Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muß über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Das Arbeitsblatt A 138, ATV, gilt als Regelwerk für Bau und Bemessung der dezentralen Versickerung.

Zur Grundstücksentwässerung ist ein qualifiziertes Entwässerungsgesuch mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Baugrundstücke in der Schutzzone II, Nr. 1, 2, 3, 4 + 5, dürfen die Niederschlagswasser nicht versickern, sie sind in die M-Kanalisation einzuleiten.

### 7.4 Bepflanzung von Grundstücken

Hierzu ist der Abschnitt 12.4 der Textlichen Festsetzungen zu beachten.

## 8. Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die bisherige Höhenlage wird geringfügig verändert. Im Zuge der Erschließung erfolgt in der Regel ein Auftrag. Die Auftragshöhe wird durch den Grundwasserschutzabstand zu den Kellergeschossen bestimmt.

## 9. Stellplatzverpflichtung

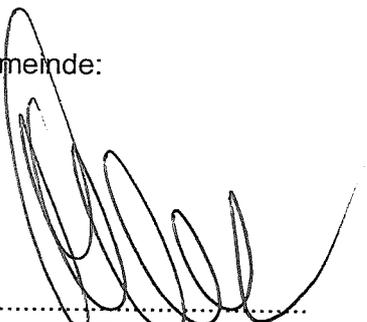
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen und auf dem Grundstück herzustellen. Die Plätze müssen bei Bezugsfertigkeit genutzt werden können.

## 10. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten ist § 75 LBO maßgebend.

Mühlhausen-Ehingen, den 21.01.2008

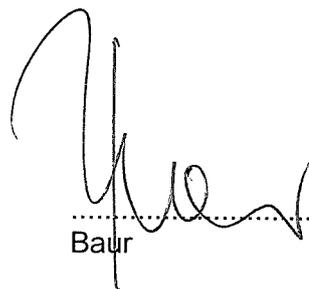
Gemeinde:



.....  
Lehmann, Bürgermeister



Planer:



.....  
Baur