

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
zum Bebauungsplan  
**„ZG-AREAL“**

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen  
Gemarkung Mühlhausen

**INHALT**

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
4. Bodenaushub / Geländeänderungen
5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
6. Weitergehende Empfehlungen
7. Ausnahmen und Befreiungen
8. Ordnungswidrigkeiten

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan
3. Umweltbericht
4. Pflanzlisten
5. Baugrundverhältnisse

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses und der damit verbundenen förmlichen Einleitung des Verfahrens vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung des Baugesetzbuches am 4.05.2017 und der Landesbauordnung am 01.01.2018 macht die Gemeinde Gebrauch von § 233 BauGB, und von § 77 LBO und wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abschließen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 0 bis 38 Grad zugelassen.

#### 1.2 Dachform und Material

Als Dachformen sind festgesetzt: Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer mit darunter liegender mindestens eingeschossiger senkrechter Fassade. Schrägverglasungen und Oberlichter sind für Betriebsgebäude unbegrenzt zulässig. Dachgauben, Dacheinschnitte und Widerkehrbauten können bei geeigneten Dächern zugelassen werden. Die Länge darf höchstens 1/2 der Länge des Hauptdaches betragen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen – mit Ausnahme von Fahnenmasten – die zulässige Wandhöhe (HW) nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HF) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebelfeld der Gebäude angebracht sind.

unzulässig sind:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern

- Mobile Werbeanlagen
- Fremdwerbeanlagen

### 3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

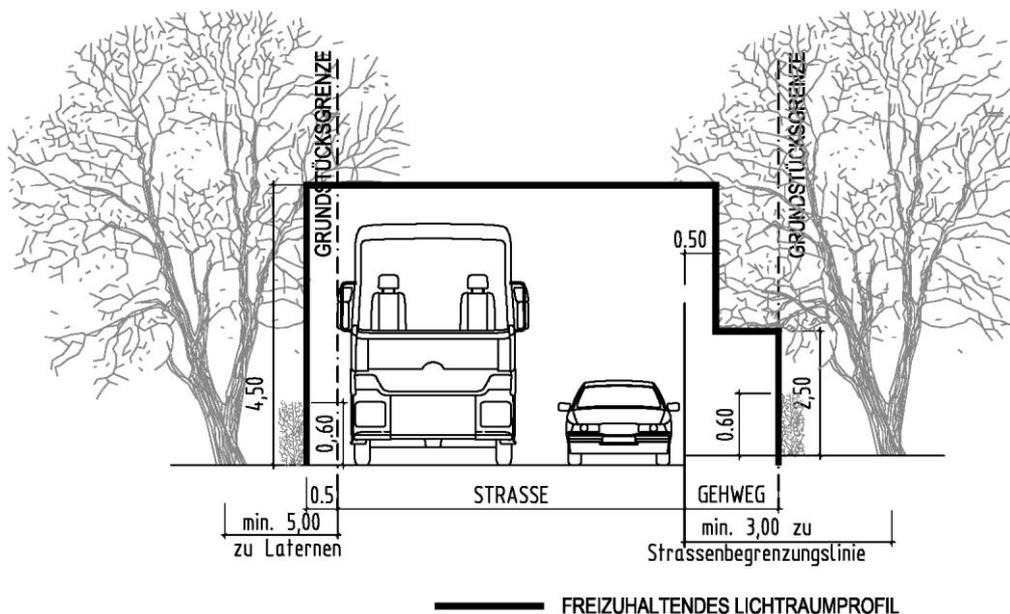
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LB0)

3.1 Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, Holzlattenzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Hinweis:

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet in einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



3.3 An Straßenseiten ohne Gehweg muss bei der Anordnung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenaußenkante eingehalten werden.

3.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

#### 4. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der im Rechtsplan durch Eintrag von Höhenlinien dokumentierte Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Entlang dem Grenzbereich zu den Bahnanlagen dürfen ohne Abstimmung mit der Bahn keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen und Fahrleitungsmaste darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten.

#### 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Im Plangebiet GEE 6, 7, 8 dürfen nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation oder einen entsprechenden Vorfluter anzuschließen. Diese Retentionsfläche kann auch zentral für das gesamte Gebiet angelegt werden.
- 5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschichtenanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.4 Flächen von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsleistung  $>270l/(s \times ha)$  bzw. Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $K_f 5,4$  (10-5m/s) auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsfläche abzuleiten.

#### 6. Beleuchtungsanlagen zum Bahnbetriebsgelände:

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

#### 7. Weitergehende Empfehlungen

- 7.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 7.2 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 kWh/m<sup>2</sup>a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 kWh/m<sup>2</sup>a) empfohlen. Bei größeren südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.

- 7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.
- 7.4 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 7.5 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.
- 7.6 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

## **7. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

## **8. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## C. HINWEISE

### 1. **Geltungsbereich** (§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

### 2. **Bebauungsplan**

Auf dem Bebauungsplan „ZG-Areal“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

### 3. **Umweltbericht**

Auf den Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

### 4. **Pflanzlisten**

Auf die Anlage zum Umweltbericht „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

### 5. **Baugrundverhältnisse**

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Mühlhausen-Ehingen, den 08.04.2019

Bürgermeister:

Stadtplaner:

