

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

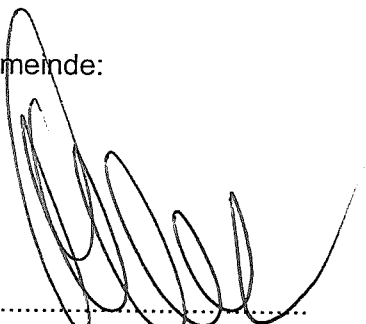
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen und auf dem Grundstück herzustellen. Die Plätze müssen bei Bezugsfertigkeit genutzt werden können.

10. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten ist § 75 LBO maßgebend.

Mühlhausen-Ehingen, den 21.01.2008

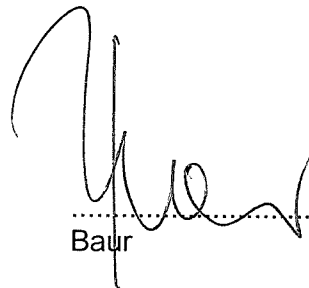
Gemeinde:



.....
Lehmann, Bürgermeister



Planer:



.....
Baur