



Entwurf

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

Planungsstand : 04.04.2023/28.08.2024/10.09.2024/25.06.2025

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen am _____ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“, beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 24.07.2024 zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachformen

Zulässig sind symmetrische Sattel-, Walm-, Mansard- sowie 2-seitig, gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem maximalen Höhenversatz von 1,20 m.

Darüber hinaus sind einseitig geneigte Pultdächer und Flachdächer zugelassen – Voraussetzung hierfür ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und die Vorgaben der Ziffer 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

Werden Flachdächer errichtet, darf die OK Dachhaut bzw. die OK der Attika die festgesetzte Traufhöhe um maximal 0,80 m überschreiten.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften bzw. die gesamte Hausgruppe, gesichert durch einen Eintrag in das Baulastverzeichnis oder durch Erstellung der gesamten Hausgruppe bzw. des gesamten Doppelhauses, zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.1.2 Dachneigungen

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 0° und 38°; für Walm- und Mansarddächer beträgt die maximal zulässige Dachneigung 60°.

Einseitig geneigte Pultdächer dürfen eine zulässige Dachneigung von maximal 10° aufweisen. Die sichtbare Höhe der hierdurch entstehenden Außenwandscheibe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Die einzuhaltende **Dachneigung für Doppelhäuser und Hausgruppen** beträgt zwingend 35°. Abweichungen sind zulässig, wenn die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die gleichlautende Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften bzw. die gesamte Hausgruppe, gesichert durch einen Eintrag in das Baulastenverzeichnis oder durch Erstellung der gesamten Hausgruppe bzw. des gesamten Doppelhauses, zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfall-Entscheidung nach § 56 LBO).

1.1.3 Dachfarbe/-material

Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Braun, Anthrazit oder Grau einzudecken.

Ausdrücklich zugelassen sind begrünte Dächer sowie das Aufbringen von Anlagen zur photovoltaischen und technischen Nutzung von Sonnenenergie. Werden hierfür geeignete Systeme in die Dacheindeckung integriert, so sind die Ergänzungsziegel in der Systemfarbe zulässig.

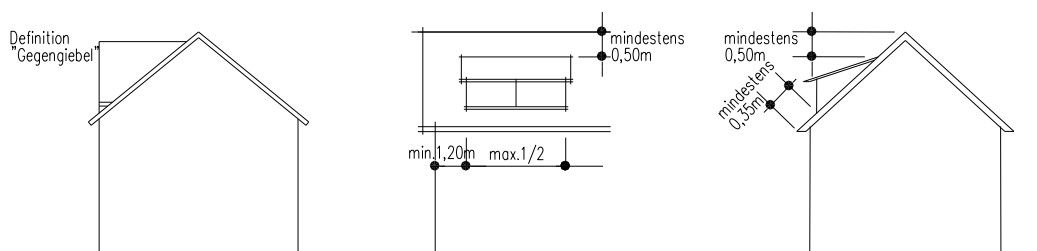
1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Gegengiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Gegengiebel dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe um bis zu 4,00 m unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ vom Ortgang : | mindestens 1,20 m |
| ▪ zwischen mehreren Dachaufbauten : | mindestens 1,50 m |
| ▪ von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) : | mindestens 0,35 m |
| ▪ vom First (senkrecht gemessen) : | mindestens 0,50 m |



2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf im Vorgartenbereich das Maß von 1,20 m, im Sichtwinkelbereich 0,80 m, nicht überschreiten.

Als Bezugshöhe gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

2.1.2

Zulässig sind frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen.

Der Anteil an heimischen Arten (siehe Artenverwendungsliste – Anlage der Schriftlichen Festsetzungen) muss hierbei einen Anteil von mindestens 80 % aufweisen.

Darüber hinaus sind als Einfriedung nicht blickdichte Holz-, Maschendrahtzäunen bzw. Stabmattenzäune zulässig.

Unzulässig sind in einem Stabmattenzaun eingeflochtene Sichtschutzstreifen aus Kunststoff.

2.1.3

Trennwände zwischen Terrassenflächen von Doppelhäusern oder Hausgruppen-Einheiten sind auch in Form von Wandelementen oder Terrassenschränken, mit einer maximalen Länge von 3,00 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m, gemessen von der Oberkante des Terrassenbelages, zulässig.

2.2. Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zulässig sind Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von **1,50 m**.

Abweichend hierzu sind Stützmauern südlich der Grundstücke an der „Sternweilerstraße“ zum „Tairnbächle“ mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3. Unbebaute Flächen, Vorgärten

Lose Materialschüttungen aus Steinen oder künstlichen Stoffen zur Gestaltung der unbebauten Flächen eines Gebäudes sind unzulässig.

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

2.4. Gemeinsamer Müllsammelplatz

Müllplätze sind allseitig einzuhausen. Die Wandflächen solcher Anlagen dürfen dabei nicht aus Zäunen mit eingeflochtenen Streifen aus Kunststoff bestehen.

Die Höhe der Einhausung darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten.

Sofern ein Gebäude mit einer Bedachung vorgesehen ist, darf die Höhe hierfür maximal 3,00 m betragen. Die Bedachung ist als extensiv begrüntes Flachdach herzustellen.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 Abs. 1 LBO, wie folgt erhöht :

- Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² : 1,0 Kfz-Stellplatz
- Wohnungen mit einer Wohnfläche mit mehr als 50 m² : 2,0 Kfz-Stellplätze

„Gefangene“ Stellplätze sind zulässig und werden angerechnet, sofern diese zur gleichen Wohneinheit gehören.

Stellplätze für Fahrräder sind entsprechend den Vorgaben der jeweils aktuellen Fassung der Landesbauordnung vorzusehen. Diese können auch mit speziellen Halterungen in den Vordachelementen untergebracht werden.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 24.07.2024 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Mühlhausen, den _____

Jens Spanberger, Bürgermeister

Anlage

