



Entwurf

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kelteräcker“, 1. Änderung und Erweiterung

Aufgrund von § 74 Abs. 1-2 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen am _____ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kelteräcker“, 1. Änderung und Erweiterung, beschlossen :

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 12.01.2024 zu entnehmen.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußerliche 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 Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt :

- an der „Kirchstraße“ 40° bis 45°
- für ein Doppelhaus zwingend 42°

- für alle anderen Dachflächen
- für Einzelhäuser 0° bis 35°
- für Doppelhäuser zwingend 30°

Bei Doppelhaus-Paaren kann von der festgesetzten Dachneigung eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Ausnahme für beide Doppelhaushälften zur Anwendung kommt (Baulastübernahme). Die für eine Einzelhaus-Bebauung festgesetzten zulässigen Dachneigungen dürfen jedoch hierbei nicht unter- bzw. überschritten werden.

1.1.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer.

Auf den an die „Kirchstraße“ angrenzenden Bauflächen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.

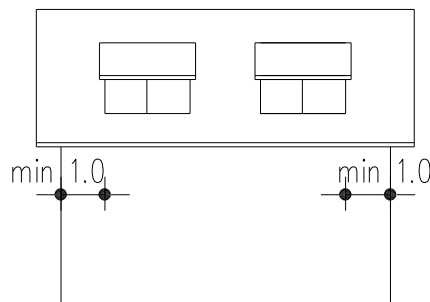
1.1.3 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit einzudecken.

Die Verwendung von Dachziegeln mit bleihaltigen Glasuren (Bleiglanz) sowie unbeschichtete Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

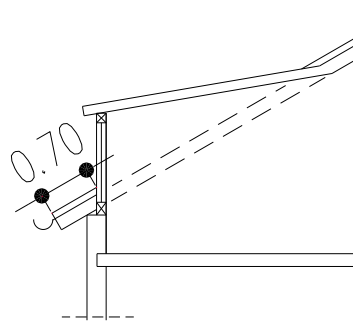
1.1.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Nebengiebel

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelaußenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

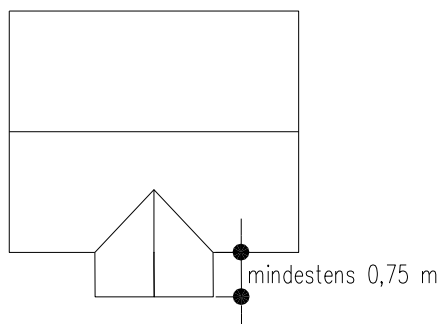


Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,70 m einzuhalten.



Nebengiebel sind ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes vom Ortgang eines Gebäudes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.



2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Böschungen und Stützmauern

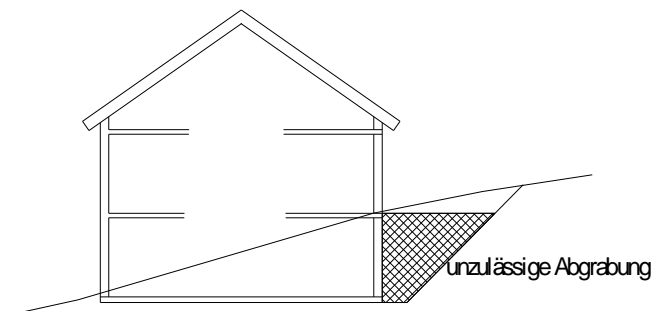
Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, ausgenommen bei einer Absicherung von grenznahen Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m), auf maximal 1,00 m begrenzt.

Anmerkung:

Grundsätzlich sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden ingenieurbio-logische Bauweisen mit lebenden Materialien (z. B. Spreitlagen, Buschlagen usw.) oder Kombinationsbauweisen (z. B. begrünte Trockenmauern) einem Ausbau mit toten Materialien (z. B. Beton) vorzuziehen.

2.2. Geländeabgrabungen

Geländeabgrabungen sind zur Freilegung des Untergeschosses bergseits unzulässig.



2.3. Einfriedungen

2.3.1 Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der OK Gehweg, nicht überschreiten.

Für die weiteren Grundstücksgrenzen gelten hinsichtlich der zulässigen Höhe die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes (NRG) in der jeweils gültigen Fassung.

2.3.2 Art der Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von :

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat
- begrünte Maschendrahtzäune / Doppelstabmattenzäune
- geschnittenen Hecken
- durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2,5 cm)

Auf die Artenverwendungsliste wird verwiesen.

Hiervon abweichend dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche im Terrassenbereich von Doppelhaushälften Sichtschutzwände in massiver bzw. geschlossener Bauweise ausgebildet werden.

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

Die Stellplatzverpflichtung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnungsgröße von 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
- bei einer Wohnungsgröße von mehr als 60 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 74 (6) LBO).

Mühlhausen, den _____

Jens Spanberger, Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan



12.01.2024