

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“

Planungsstand :

Durchführung der erneuten Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund des § 74 (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 „Riebel“ beschlossen :

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 28.04.2016 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 :

- für Einzelhäuser 0° bis 40°
- für Doppelhäuser zwingend 35°

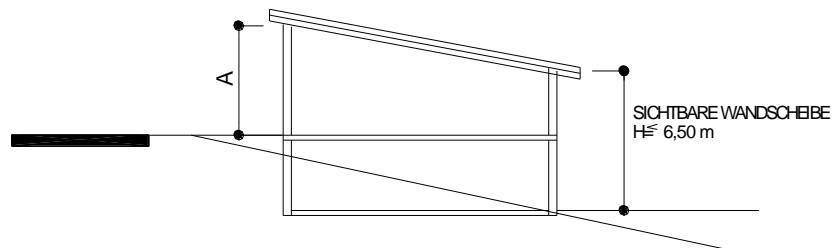
Bei Doppelhaus-Paaren kann von der festgesetzten Dachneigung eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Ausnahme für beide Doppelhaus-Hälften zur Anwendung kommt (Baulastübernahme). Die für eine Einzelhausbebauung festgesetzten zulässigen Dachneigungen dürfen jedoch hierbei nicht überschritten werden.

1.1.2 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und unmittelbar gegeneinander stehende Pultdächer (versetzte Satteldächer) und Flachdächer.

Tonnendächer sind unzulässig.

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die straßenzugewandte Traufhöhe (Maß „A“ – siehe Ziffer A 2.2. der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) nicht überschritten wird und gleichzeitig weder tal- noch bergwärts eine sichtbare Wandscheibe mit einer Höhe größer als 6,50 m entsteht (gemessen vom Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).



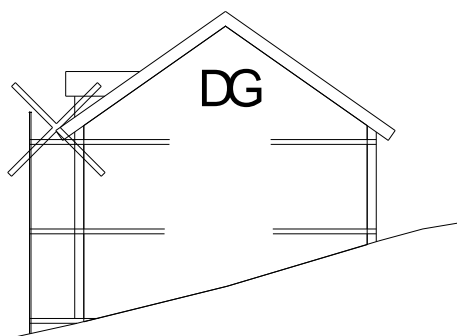
1.1.3 Farbe und Material der Dacheindeckung

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 Dachbalkone

Dachbalkone sind an der Traufseite eines Gebäudes unzulässig.



1.1.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerchgiebel

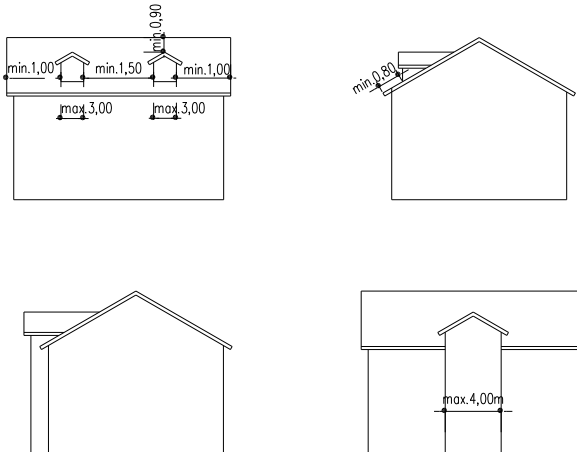
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube / des Dacheinschnittes wird auf maximal 3,00 m, die Breite des Zwerchgiebels wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

Bei Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Die Kombination Dacheinschnitt und Dachaufbau auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,00 m
- zwischen mehreren Dachaufbauten
bzw. Zwerchgiebeln mindestens 1,50 m
- von der Traufe (gemessen in der Dachschräge
einschl. Dachüberstand) mindestens 0,80 m



Zulässig sind ins Hauptdach eingebundene "Zwerchgiebel"

1.2. Außenwände der Hauptbaukörper

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich traditionell orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenoberfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton bzw. als beschichtete Metallfassade erstellt werden. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.2.2 Farbgestaltung

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne – dieses sind insbesondere die RAL-Farben: 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1023, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

2.2.

Die Höhe der Werbeanlage darf das Maß von 2,00 m und einer Fläche von 4,00 m² nicht überschreiten. Unberücksichtigt bleiben Masten und Befestigungselemente.

2.3.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig.

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

3.1. Böschungen und Stützmauern

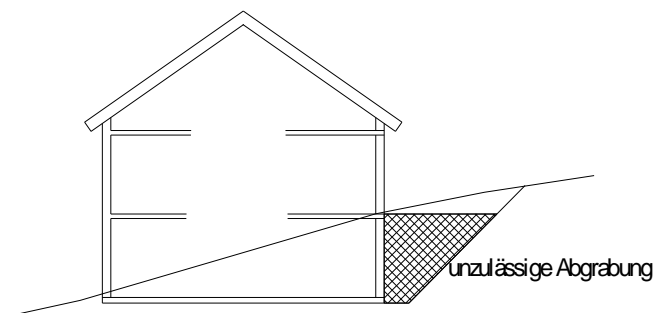
Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, soweit erforderlich, ausgenommen bei einer Absicherung von grenznahen Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m), auf maximal 1,00 m begrenzt. Im Ausnahmefall können, bei einer Errichtung bepflanzter Natursteinmauern, größere Höhen zugelassen werden.

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.

3.2. Geländeabgrabungen

Geländeabgrabungen sind zur Freilegung des Untergeschosses bergwärts unzulässig.



3.3. Einfriedigungen

3.3.1 Höhe der Einfriedigungen

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

Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m ab dem vorhandenen Gelände zugelassen.

3.3.2 Art der Einfriedigungen

Einfriedigungen 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.

Im Bodenbereich ist die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

3.3.2.1 Abweichungen

Abweichend zu den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 sind bei Doppelhäusern Einfriedigungen sowie geschlossene Lamellenzäune an der gemeinsamen Nachbargrenze im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung (Doppelhäuser) bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge/Gesamttiefe von 3,00 m als Sichtschutz zugelassen.

Der Sichtschutz kann auch als verputzte Massivmauer ausgeführt werden.

3.4. Abfallbehälter

Abfallbehälter sind nur innerhalb baulicher Anlagen und auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

3.5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge sind ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.).

Die Entwässerung der Stellplätze hat über angrenzende Pflanzflächen oder mit einem Entwässerungseinführungsschacht auf dem Grundstück vor der öffentlichen Fläche zu erfolgen.

3.6. Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.

Von den gepflanzten Bäumen und Sträuchern sind 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

4. 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 45 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- bei einer Wohnungsgröße von mehr als 45 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).

Verfahren

Der Gemeinderat hat am _____ die Aufstellung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“ beschlossen und am _____ dem Vorentwurf zugestimmt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am _____.

Nach Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat am _____ den Satzungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Satzungs-Entwurf hat nach ortsüblichen Bekanntmachungen am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am _____ als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Die Satzung ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den _____

Jens Spanberger, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ sind die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“ am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Jens Spanberger, Bürgermeister

Planungsstand : 14.03.2016 / 27.04.2017