GEMEINDE
Mühlhausen im Täle

BEBAUUNGSPLAN
„Warmen“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	25.11.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	25.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	10.12.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	16.12.2019 bis 17.01.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	17.02.2020

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Mühlhausen im Täle, den 21. Feb. 2020

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 21. Feb. 2020
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

.....
Bürgermeister Bernd Schaefer

GEMEINDE MÜHLHAUSEN IM TÄLE KREIS GÖPPINGEN

Plandatum: 17.02.2020

mquadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

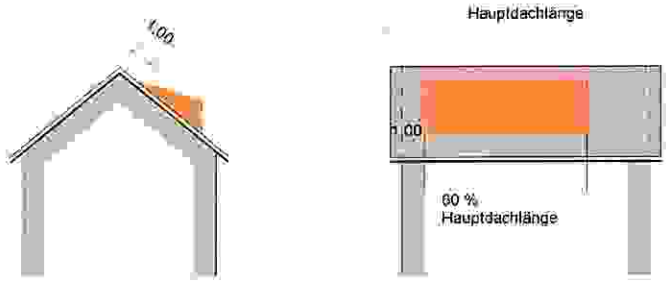
zum Bebauungsplan „Warmen" (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)*
- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).*

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

	Trauf- und Firsthöhe Textliche Übernahme aus den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Warmen" Die EFH wird auf max. 5,50 m bergseits bzw. 0,20 m talseits über der Straßenachse in der Mitte der Gebäudefront gemessen, festgelegt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den Schnitt zwischen Hausgrund-Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe; Sie ist bei 1-geschossiger Bauweise zwischen 3,20 m bis 3,70 m festzulegen.
	Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone In Abänderung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 38 Grad sowie begrünte Flachdächer zulässig.
	Dachdeckung und Dachbegrünung Es sind nur rote, rotbraune, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
	Dachaufbauten Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

	Zulässigkeit von Werbeanlagen im Mischgebiet Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

	Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind tote Einfriedungen nur bis maximal 1,20 m Höhe und lebende Einfriedungen nur bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

BEGRÜNDUNG

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Warmen"

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 1997 wurde der Bebauungsplan „Warmen" aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Nach zwischenzeitlich über 20 Jahren ist das Gebiet im Umbruch und Veränderungen im Sinne der Nachverdichtung und innerörtlichen Entwicklung stehen an. Dabei sind die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sehr restriktiv und zu eng gefasst, so dass diese nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen.

Aufgrund der engen Rahmenbedingungen des § 56 Abs. 5 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind Befreiungen nur noch schwer zu erreichen. Um den Umbruch des Baugebiets für die Zukunft vorzubereiten, sollen daher die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans weniger restriktiv gestaltet werden. Dies ist das Ziel und der Zweck der Planung.

Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 25.11.2019 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften gefasst.

2 Beabsichtigte Änderungen

Dachform, Dachneigung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Satel- und Walmdächer zulässig. Diese Auswahl soll ausgeweitet werden auf Zeltdächer und begrünte Flachdächer. Städtebauliche Hinderungsründe werden nicht gesehen, da sich die zusätzlichen Dachformen harmonisch in den Bestand einpassen. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen soll dabei ebenfalls angepasst werden, um alle Dachformen sinnvoll ausnutzen zu können.

Dachdeckung und Dachbegrünung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Dächer nur rotbraune Töne vorgesehen. Diese Festsetzung soll um weitere Töne ergänzt werden. Daher soll nun die Bandbreite von rot, rotbraun, braun, dunkelgrau und Schwarz gewählt werden.

Die Ergänzung der Farbtöne wirkt sich nicht negativ auf die Gestaltung aus, der Gebietscharakter kann trotzdem gewahrt werden.

Zum Erhalt der gestalterischen Qualität und der nachbarlichen Rücksichtnahme wird lediglich festgesetzt, dass glänzende und reflektierende Dachdeckungselemente nicht zulässig sind.

Einfriedungen

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind sehr restriktiv. Vorort ist auch zu erkennen, dass diese nicht an jeder Stelle eingehalten wurden. Die Änderung soll daher bewirken, dass mit Einfriedungen großzügiger umgegangen werden kann.

So soll lediglich der Übergang zum öffentlichen Verkehrsraum geregelt werden, da sich die Übergänge zwischen den Grundstücken nach dem Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg ergeben.

Die geplante Festsetzung sieht vor, dass ohne Unterscheidung der Art der Einfriedung ein Abstand von 0,5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten ist. Weiterhin ist die Höhe auf 1,2 Meter zu den Verkehrsflächen beschränkt.

Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Gefertigt:

quadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18