E Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Werbeanlagen
4.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
5.0 Niederspannungsfreileitungen
6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergstraße", Uhldingen-Mühlhofen.

2.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind zulässig:

- SD = Satteldach mit durchlaufender Firstrichtung, Dachneigung 25° - 38°,
- WD = Walmdach, Dachneigung 25° - 38°.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zulässig:

- Satteldach, Dachneigung, 18° - 38 °,
- Pultdach, Dachneigung 18° - 38°,
- Flachdach, extensiv begrünt.

Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune und hell- bis mittelgraue Materialen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Balkone im Dachgeschoss dürfen nur an der Giebelseite errichtet werden.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere, ungegliederte Fassaden bzw. Fassadenteile sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.5 Farbgestaltung

Es sind helle, gedeckte Farbtöne zu verwenden. Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Werbeanlagen dürfen auf jeder Fassadenfläche eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

4.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Abgrabungen, die zur Erschließung des Kellergeschosses notwendig sind (außenliegende Kellertreppen) dürfen eine Grundfläche von 5 m² nicht überschreiten.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1: 2 und flacher abzuböschen.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

4.1 Einfriedungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

5.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6.0 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen.

Uhldingen-Mühlhofen, den 13. OKT. 2021

.....
Dominik Männle, Bürgermeister

GEMEINDE UHLDINGEN-MÜHLHOFEN