

## **Bebauungsplan**

# **Neues Stadtquartier „Am Nussbühl“ auf dem ehemaligen SKF-Areal 3. Entwurfsänderung**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Entwurf

Stand: 22.09.2009

**kommunalPLAN**

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN Tuttingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 0927

Die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung vom 19.06.2007 sind farbig dargestellt.

## Örtliche Bauvorschriften

### Bebauungsplan Neues Stadtquartier „Am Nussbühl“ auf dem ehemaligen SKF-Areal

#### Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.

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

### 1.1 Dachformen und Dachneigung

- 1.1.1 Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt bzw. den Haustypen zugeordnet. Soweit der Plan Festsetzungen enthält, sind nur diese Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude zulässig.

*Im WA 4 – Hausgruppe – gilt die Festsetzung „Flachdach“ für alle Bauteile einschließlich Garagen und Nebengebäude.*

- 1.1.2 Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,3 m beträgt (versetztes Satteldach).
- 1.1.3 Im begründeten Einzelfall dürfen von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 2° sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

*Diese Regelung gilt nicht für die Hausgruppen-Bebauung WA 4. Als Flachdach gelten Dächer bis max. 5° Dachneigung.*

- 1.1.4 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 5° Dachneigung sind zu begrünen. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden. Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

#### *1.1.5 Dächer der Hauptgebäude im WA 4 sind zu begrünen.*

### 1.2 Dacheindeckung im WA 6 und WA 7

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen für die Bauflächen WA 6 und WA 7 getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter und rotbrauner bis schwarzer Farbe einzudecken.
- Für Dachaufbauten sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte im WA 6 und WA 7

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern über 35° Neigung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Sie müssen mind. einen Abstand von 0,6 m von der traufseitigen Außenwand einhalten.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.
- Balkone im Dachgeschoss dürfen nur an der Giebelseite errichtet werden.

### 1.4 Solaranlagen im Dachbereich

1.4.1 Solaranlagen sind allgemein zulässig soweit sie in die Dachfläche baulich und gestalterisch integriert sind.

*Dies ist vorab mit der Stadt Mühlheim abzustimmen. Eine Beratung dazu wird angeboten.*

1.4.2 Gestalterisch in Erscheinung tretende Unterkonstruktionen von Solaranlagen sind nicht zulässig.

### 1.5 Höhenfestsetzungen

1.5.1 Die im Plan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

1.5.2 *Im WA 4 – Hausgruppe – müssen die zulässigen Gebäudehöhen im Traufbereich zur öffentlichen Straße zwingend eingehalten werden. Unterschreitungen sind bis max. 0,5 m zulässig.*

### 1.6 Geschützte Gesamtanlage WA 5 und WA 7

Die Baufelder WA 5 und WA 7 liegen innerhalb der geschützten Gesamtanlage „Oberstadt Mühlheim a.d. Donau“ gem. § 19 DSchG.

Alle Baumaßnahmen sind vorab mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Tel. 0761 / 208-3511, abzustimmen.

Es werden höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt.

### 1.7 Fassadenfarben im WA 4

*Für die Hausgruppe WA 4 wird eine abgestimmte Farbgebung der Fassadenfarben angestrebt.*

*Zulässig für die Gestaltung aller außenliegenden Bauteile sind gebrochene Weißtöne und helle gedeckte Erdfarben.*

*Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, soweit diese im Rahmen der kommunalen Beratung auf die Hausgruppe abgestimmt sind.*

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

### 2.1 Art und Anbringungsart

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### 2.2 Größe

2.2.1 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2,0 qm auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten.

*2.2.2 Für die Hausgruppe WA 4 sind Werbeanlagen nur auf der Straßenseite bis zu max. 0,5 qm zulässig.*

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

### 3.1 Einfriedungen

3.1.1 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

*3.1.2 Im WA 4 – Hausgruppe – sind Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur mit geschnittenen Hecken bis max. 0,5 m Höhe zulässig.*

### 3.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenspflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breittfugen, *Splittfugenpflaster* oder wassergebundenen Decken zulässig.

### 3.3 Vorgartenzone

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrenzungsline (Vorgärten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeschließung benötigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### 3.4 Abfallbehälter / Sammelbehälter

3.4.1 Private Müllbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3.4.2 Wertstoffsammelplätze sind dauerhaft einzugrünen. Die Verwendung von Waschbeton, Klinker oder reinen Metallkonstruktionen ist hierzu nicht zulässig.

*3.4.3 Im Vorgartenbereich der Hausgruppe WA 4 sind keine Wertstoffsammelplätze und –behälter zulässig.*

### **3.5 „Hausbaum“ im WA 4**

*Für jedes Haus der Hausgruppe WA 4 wird die Anpflanzung eines klein-kronigen Laubbaumes in der Vorgartenfläche festgesetzt.*

*Der Baum ist bis zum Bezug des Hauses anzupflanzen.*

### **3.6 Freiflächengestaltungsplan für WA 4**

*Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen und sämtlichen geplanten Veränderungen / Modellierungen der Geländeoberfläche geben.*

*Die Art, Ausführung und Farbe von Befestigungen, Mauern und Wegen sind anzugeben.*

*Fertigstellungstermin für die gemäß diesem Freiflächen-Gestaltungsplan festgelegten Anpflanzungen ist die nächste, auf den Termin der Rohbauabnahme folgende Pflanzperiode.*

#### **4. Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen sind ohne Werbeaufdrucke in der Farbe des Daches/der Fassade auszuführen. Sonstige Antennen sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

#### **5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)**

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

#### **6. Kenntnisgabeverfahren (§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)**

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Werbeanlagen sind im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen. Für eine separate Errichtung von Werbeanlagen ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

Für Fahnenmasten und andere freistehende Werbeanlagen (Werbeplone) ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

Für die Errichtung von Einfriedungen ist das Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

#### **7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO)**

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig die Festsetzungen als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.