



BEBAUUNGSPLAN

„AUENLAND“

AUF DER

GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Mergentheim

STAND:

April 2006

Juli 2006



WALTER+PARTNER GbR

BERATENDE INGENIEURE VBI

Krautgartenweg 6, 97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 / Fax: 09341/9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
durch den Gemeinderat am 28.01.1988 / 27.04.2006
Öffentliche Bekanntmachung in TZ und FN am 13.05.2006

- 2.1 Billigung des Planvorentwurfes mit Begründung und örtl.
Bauvorschriften am 27.04.2006
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
vom 23.05.2006 bis 07.06.2006
und Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
mit Planvorentwurf, örtl. Bauvorschriften und Begründung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 09.05.2006 bis 14.06.2006
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 13.05.2006

- 2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen 27.07.2006

- 2.3 Benachrichtigung der TÖB am 02.08.2006

- 2.4 Auslegungsbeschluss des Entwurfes durch den Gemeinderat am 27.07.2006
Öffentliche Auslegung von Entwurf, örtl. Bauvorschriften und
Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 17.08.2006 bis 18.09.2006
Bekanntmachung der Auslegung in TZ und FN am 09.08.2006

- 2.5 Behandlung der Stellungnahmen am 26.10.2006

- 2.6 Benachrichtigung der TöB am 05.10.2007

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in
Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am 26.10.2006

4. Vorlage an das Regierungspräsidium Stuttgart
gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Bericht vom entfällt

5. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2009

6. Inkrafttreten am 30.04.2009

Bad Mergentheim, 20.04.2009

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	Seite	3
1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN		
1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite	4
1.2 Dächer	Seite	4
1.3 Niederspannungsfreileitungen	Seite	5
1.4 Antennen	Seite	5
1.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	Seite	5
1.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	Seite	6
1.7 Einfriedungen	Seite	6
1.8 Werbeanlagen und Automaten	Seite	6
1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen	Seite	6
1.10 Stellplatzverpflichtung	Seite	7
1.11 Ordnungswidrigkeiten	Seite	7

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"AUENLAND"
AUF DER
GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM**

R E C H T S G R U N D L A G E N

- Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften setzen alle bisher für die überplante Fläche Auenland (Mittlere Au Süd, Teil I, Teil II) geltenden örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auenland" in Bad Mergentheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren oder Solarzellen.
- 1.1.2 Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen soll in gedeckten Farbtönen erfolgen.
- 1.1.3 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

1.2 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

1.2.1.1 Dachformen:

nicht zugelassen sind: Flachdächer und Tonnendächer

1.2.1.2 Dachneigungen

siehe Einschrieb im Bebauungsplan 15 ° - 45 °

für Garagen auch 15 ° - 45 °

1.2.2 **Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports**

1.2.2.1 Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit derselben Dachform und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

1.2.2.2 Aneinandergebaute Garagen und Carports sind bezüglich der Gestaltung einheitlich auszuführen.

1.2.3 **Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Von Traufe und First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte deutlich abzurücken. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1 / 3 der Dachlänge betragen, wobei jede Einzelgaube bzw. jeder Dacheinschnitt eine max. Breite von 3m aufweisen darf.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Einschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

1.2.4 **Dachdeckung**

1.2.4.1 Zur Dacheindeckung dürfen keine Ziegel und Betondachsteine in den Farben pink und grellgelb verwendet werden.

1.2.4.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit **beschichtetem** Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss den Austrag von Kupferionen unterbinden. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen.

1.3. **Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, vorbehaltlich der Regelungen des § 68 des Telekommunikationsgesetzes.

1.4. **Antennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur einer Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantennen) zulässig.

1.5. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.5.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind auf den Grundstücken für Einzel-/ Doppelhäuser mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum und ein heimischer Strauch anzupflanzen, auf den Grundstücken für Doppelhaus/Hausgruppen sind mindestens 3 großkronige, heimische Laubbäume und 3 heimische Sträucher zu pflanzen, auf den Grundstücken für Geschosswohnungsbau sind mindestens 5 großkronige, heimische Laubbäume und 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

1.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind durch Teilversiegelung zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge (Fugenanteil >25% der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren herzustellen.

1.7 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1.7.1 Einfriedungen sind nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- 1.7.2 Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen- bzw. Gehweganschlüssen zulässig und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht übersteigen.
- 1.7.3 Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.
- 1.7.4 Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich Wegen ist mit Einfriedungen und Hecken ein Abstand von mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 1.7.5 An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten. Es sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.8).

1.8. Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind bis zur Größe von 1 m² zulässig, ebenfalls zulässig sind auf die Wand aufgemalte Werbungen. Blinkende oder mit Wechsellicht betriebene Beleuchtungen sind nicht zulässig.

1.9. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Abweichend von Ziff. 67 des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen sowie Stützmauern über 1,0 m Höhe der Kenntnissgabe.

1.10 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

Im Bereich des zulässigen Geschosswohnungsbaues sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

1.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Bad Mergentheim, 27.07.2006

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister