



**Stadt
Mühlacker**

**Planungs- und
Baurechtsamt**

Textteil zum Bebauungsplan „Bijouterie“ Stadt Mühlacker - Dürrmenz

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2014 (GBl. S. 65)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 I 3786
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 I 1057
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15.09.2017 I 3434
- Gemeindeordnung Baden Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698) letzte berücksichtigte Änderung: § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

1	Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 nicht zulässig. - Besonderes Wohngebiet –WB- (§ 4a BauNVO) Ausnahmen gem. § 4a Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig
1.2	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Die Anzahl der Vollgeschosse und/oder die Gebäudehöhe werden in der Nutzungsschablone des jeweils zutreffenden Bereiches als zwingend oder als Höchstmaß festgesetzt.</p>
1.2.1	<p>Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen erfolgt entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.</p> <p>Bei Grundstücken, die kleiner als 240 m² sind, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis zu 70 % zulässig § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).</p>
1.2.3	<p>Höhenmäßige Einordnung der Hauptgebäude und der Garagen</p> <p>Bezugshöhe (BZH): Die BZH ist eine Höhenangabe im Meter über Normal Null.</p> <p>Erdgeschossfußbodenhöhe : Die BZH ist gleich Rohbaufußbodenhöhe des Erdgeschosses. Sie ist zwingend mit 222,3 m üNN ohne Abweichungen einzuhalten.</p> <p>Gebäudehöhe an der Traufe: zwingend 6,00 Meter, die Gebäudehöhe ist die Differenz zwischen BZH und Oberfläche Dachhaut, gemessen an der Fassadenoberfläche der Traufseite</p> <p>Firsthöhe: 9,50 Meter –gemessen zwischen BZH und Oberfläche Dachhaut am First</p> <p>Die Garagenhöhe bemisst sich mit dem unteren Wert auf die in Garagenmitte interpolierte Höhe der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze und darf eine Höhe von 3,00 Meter bis zur OK Attika der Garage (ohne Absturzsicherung) nicht überschreiten. Zur Ausführung der Absturzsicherung siehe Ziff. 2. 5 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Eine Überdachung der Garagendachterrasse ist unzulässig.</p>

<p>1.3</p>	<p>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) die Bauweise ist im Plan jeweils als</p> <ul style="list-style-type: none"> - WA 1: offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand nach LBO - WA 2: abweichende Bauweise : Kettenhäuser als Einzelhäuser mit einseitiger Grenzbebauung - geschlossene Bauweise <p>festgesetzt.</p>
<p>1.4</p>	<p>Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Im WA ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist auf eine (1) Wohneinheit festgesetzt.</p>
<p>1.5</p>	<p>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt.</p>
<p>1.6</p>	<p>Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Im WA sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Im WA sind keine Carports zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze sowie des Stauraums vor der Garage ist unzulässig.</p> <p>Im WB sind Stellplätze auch auf den nicht-überbaubaren Flächen zulässig. Hier können auch Carports mit Flachdach errichtet werden.</p>
<p>1.7</p>	<p>Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Die Garagen- und Carportflachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten begrünen (extensive Dachbegrünung) und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Im WA (allgemeines Wohngebiet) sind folgende Ausnahmen zulässig: Die Dachfläche der Garage darf alternativ auch als Terrasse genutzt werden. Die Dachterrassennutzung ist bis zur Grenze zulässig. Voraussetzung für die Dachterrassennutzung ist ein schriftlicher Antrag auf Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB.</p>
<p>1.8</p>	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch farbige Kennzeichnung festgesetzt.</p> <p>Ausnahme im WA1 und WA2: Terrassen und Terrassenüberdachung sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Maximale Größe jeweils 12 m². Um eine Aufschüttung der Terrassenhöhe auf die Fertigfußbodenhöhe zu ermöglichen, ist für die Terrasse eine Erhöhung bis auf 222,4 m ü NN zulässig.</p> <p>Im WB sind Carports und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.</p>

<p>1.9</p>	<p>Höhenmäßige Einordnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im Quartiersinneren befindlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf eine Höhe von zwingend 222,1 m üNN festgesetzt. Überschreitungen und Unterschreitungen sind unzulässig. Davon unberührt bleiben die nicht-überbaubaren Vorgartenflächen.</p>
<p>1.10</p>	<p>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Gerätehütten, Schuppen oder sonstige Nebengebäude sind unzulässig.</p>
<p>1.11</p>	<p>Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.</p>
<p>1.12</p>	<p>Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasenfugensteinen, -gittersteinen, -pflaster). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.</p>
<p>1.13</p>	<p>Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Pflanzgebot pfg 1 „Vorgarten“ Die Vorgärten sind flächig zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig. Ebenfalls sind bauliche und sonstige Anlagen im Pflanzgebot nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in der Anlage und bis zu einer max. Höhe von 1 m zulässig. Uniforme Hecken aus nicht standortheimischen Gehölzen wie Thuja und Kirschlorbeer sind unzulässig.</p> <p>Pflanzgebot Pfg 2 „Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken“ Je Baugrundstück ist mindestens ein regionaltypischer Obstbaum oder ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein dorftypischer kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste in der Anlage zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 18-20, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.</p>

2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
2.1	<p>Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude</p> <p>Für die Hauptgebäude im WA (allgemeines Wohngebiet) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 ° festgesetzt. Dachüberstände sind weder beim Hauptgebäude noch bei den Dachaufbauten zulässig.</p> <p>Für das Gebäude im WB (besonderes Wohngebiet) ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45 ° festgesetzt.</p>
2.1.1	<p>Dachform und Dachneigung der Garagen und Carports</p> <p>Garagen und Carports sind als begrünte Flachdächer (0 bis 5° Dachneigung) herzustellen.</p>
2.2	<p>Dachdeckung</p> <p>Die Dachdeckung bei den geeigneten Dächern der Hauptgebäude ist mit naturroten Ziegeln herzustellen.</p>
2.3	<p>Dachaufbauten</p> <p>Zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.</p> <p>Auf Dachflächen, die mit der Traufseite an einer Nachbargrenze liegen, dürfen keine Dachaufbauten errichtet werden.</p>
2.3.1	<p>Dachgauben</p> <p>Dachform: Flachdach bis 5° DN oder Schleppegaupe ohne Dachüberstände</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbindepunkt bei Dachgauben mindestens 1,00 Meter unter dem First, außen und senkrecht gemessen - Abstand vom Ortgang: mindestens 1.50 Meter, außen gemessen - Abstand von der Traufe: mindestens 0,50 Meter, außen und waagrecht gemessen
2.3.2	<p>Zwerchgiebel</p> <p>Pro Gebäude ist max. ein Zwerchgiebel zulässig. Er darf nicht aus der Flucht der Hauptgebäudefassade hervortreten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachform: Satteldach 45° ohne Dachüberstände max. Breite: 4,50 Meter - höchster Einbindepunkt 0,75 Meter unter dem First, außen und senkrecht gemessen - Abstand vom Ortgang: mindestens 1.50 Meter, außen gemessen
2.3.4	<p>Dacheinschnitte</p> <p>sind zulässig, wenn sie seitlich mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand entfernt sind und insgesamt nicht größer als 6 m² der jeweiligen Dachfläche einnehmen.</p>

<p>2.4</p>	<p>Solaranlagen</p> <p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 Meter Abstand vom Ortgang einhalten und jeweils mindestens 50 cm (senkrecht gemessen) Abstand vom First und von der Traufe einhalten.</p>
<p>2.5</p>	<p>Geländer und Absturzsicherungen</p> <p>Geländer und Absturzsicherungen auf Garagendächern und auf Stützmauern dürfen keine geschlossene Oberfläche haben. Sie sind in blick offener Form herzustellen.</p>
<p>2.6</p>	<p>Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p>Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Stütz- oder Sockelmauern (siehe Ziff. 2.7 bis 2.9) und geschnittene Hecken (siehe Ziff. 1.13 Pflanzgebot 1) als Einfriedigungen zulässig. Zäune, Mauern und Sichtschutzanlagen sind unzulässig.</p>
<p>2.7</p>	<p>Stützmauer „Vorgarten“ (an der Straßenbegrenzungslinie)</p> <p>Vorgartenflächen, die direkt an der Straßenbegrenzungslinie liegen und deren zuzuordnende Straßenhöhe sich unterhalb 222 m üNN befindet, dürfen mit Stützmauern erhöht werden. Stützmauern sind mit kleinformatischen Natursteinen, Sichtbeton oder verputzten Mauern herzustellen.</p> <p>Stützmauern dürfen sowohl eine maximale Höhe von 50 cm, als auch die absolute Höhe von 222 m üNN nicht überschreiten.</p> <p>Der obere Abschluss der Stützmauern muss waagrecht verlaufen.</p>
<p>2.8</p>	<p>Stützmauer „Blockinnenbereich“</p> <p>Zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen Blockinnenbereich und Straße sind die im Plan gekennzeichneten Stützmauern herzustellen. Die Stützmauern sind bis auf Geländehöhe Blockinnenbereich 222,1 Meter üNN zu errichten.</p> <p>Die Stützmauern können mit kleinformatischen Natursteinen, in Sichtbeton oder mit verputzter Mauer errichtet werden. Gabionen und großformatige Blocksteine sind unzulässig.</p> <p>Absturzsicherungen auf den Stützmauern müssen blickoffen gestaltet werden.</p>
<p>2.9</p>	<p>Sockelmauern</p> <p>Vorgartenflächen, die direkt an der Straßenbegrenzungslinie liegen, und deren zuzuordnende Straßenhöhe mindestens bei 222 m üNN liegt, dürfen mit Sockelmauern versehen werden, deren Höhe maximal 20 cm betragen darf.</p>
<p>2.10</p>	<p>Satellitenempfangsanlagen und Außenantennen</p> <p>Je Gebäude ist jeweils nur 1 Satellitenempfangsanlage und 1 Antenne zulässig.</p> <p>Satellitenempfangsanlagen und Antennen dürfen nur an den von der Straße aus nicht sichtbaren Fassadenseiten oder auf dem Dach angebracht werden.</p> <p>Die Oberkante der Satellitenempfangsanlage bzw. Antenne darf eine Höhe von 232,80 m ü NN (= 1 Meter unterhalb der Firsthöhe) nicht überschreiten.</p>

2.11	Werbeanlagen Die Gestaltungssatzung für Dürrmenz vom 10.5.2014 ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2.12	Farbgestaltung Die Farbgestaltung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Gestaltungssatzung Dürrmenz geregelt, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind. (siehe Anlage 1)
2.13	Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden. Im besonderen Wohngebiet (WB) sind je Wohnung bis 60 m ² 1 Stellplatz und je Wohnung über 60 m ² 1,5 Stellplätze zu errichten.
2.14	Hauptfirstrichtung (§ 74 Abs. 1 LBO) Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

3.	Hinweise für die Anforderungen an einzelne Baugesuche
3.1	Hochwasserschutz Durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der erforderlichen Geländehöhe im Blockinnenbereich (oberhalb der HQ 100 Linie) trifft der Bebauungsplan Vorkehrungen gegen Hochwasserschäden.
3.2	Grundwasserschutz Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Eine dauernde Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Binden Bauteile ständig ins Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden. Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis-Untere Wasserbehörde- gemäß § 37 (4) WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie kann im vereinfachten Verfahren entsprechend § 108 (4) WG erteilt werden.
3.3	Altlasten Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

3.4	Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Überreste entdeckt werden. Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde im Landratsamt sowie dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, anzuzeigen; der Fund und die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt.
3.5	Bauvorlagen In den Bauvorlagen sind die Gebäude- und Geländehöhen darzustellen. Die Standorte für die überdachten Fahrradabstellplätze sowie die Mülleimerstandorte sind anzugeben. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen) sowie Darstellung von Zäunen.
3.6	Pflanzplan Die Einreichung eines Pflanzplanes ist erforderlich
3.7	Gestaltungssatzung Dürrmenz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Dürrmenz vom 10.05.2014