

**BEGRÜNDUNG
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"**

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Im Grün – Mühle, Teilbereich Dreschschopf" werden im einzelnen wie folgt begründet.

1 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen, was der ortstypischen Außenwandgestaltung entspricht. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sollen zulässig sein, nicht jedoch Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, da es sich hierbei um untypische Materialien handelt. Die Verkleidung von Gauben mit Blechen ist hingegen zulässig, da es sich um den Dachbereich handelt.

Außenwandbegrünungen sind generell zulässig.

2 Dachformen und Dachflächen

2.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur Satteldächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig.

Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen, können aber auch deutlich steiler sein.

Die Bemessung der Dachüberstände bezieht sich auf Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen. Gemessen wird der waagrechte Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Dachsparren bzw. Ziegel.

2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis braunschwarz zu verwenden, um eine ortsbildtypische Dachlandschaft zu erhalten.

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"**

2.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt $1/2$ der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller auf dem Dach angebrachten Gauben.

Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens **1,50 m** betragen, um die Dachfläche an den Giebelseiten nicht zu stark zu unterbrechen.

Der Gaubenansatz muß mindestens 1 Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen, um das Satteldach deutlich als Grundform erkennen zu können.

Gauben müssen grundsätzlich geneigte Dächer aufweisen, wobei 20° ein Mindestmaß darstellt. Es wird davon ausgegangen, daß i. d. R. steilere Gaubendächer, insbesondere bei Giebelgauben, vorgesehen werden.

2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig, da die ortstypische Gestaltung der Dachflächen erhalten bzw. wieder hergestellt werden soll.

3 Stellplätze und Garagen

Auf die Anwendung der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen. Da es sich bei den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisstraße, Mühlgasse) um Straßen mit fehlenden Parkmöglichkeiten handelt, muss befürchtet werden, dass bei nicht ausreichend vorhandenen Stellplätzen Beeinträchtigungen durch wild parkende Fahrzeuge sowohl für den fließenden Verkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer entstehen. Die Anhebung der Stellplatzverpflichtung ist daher unumgänglich.

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"**

4 Regenwasserbeseitigung befestigter Freiflächen

Auf eine bindende Festsetzung zur Versickerung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wird wegen der Bodenverhältnisse verzichtet (vermutlich schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens, relativ hoch anstehendes Grundwasser). Die befestigten Freiflächen von Wohnbaugrundstücken sind jedoch in angrenzende Grünflächen auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.

Den Bauherren ist es freigestellt, zusätzlich das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zurückzuhalten. In diesem Fall ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 02.03.1999 zu beachten.

Bötzingen, den 01.10.2002

W. Konstanzer



.....
(Konstanzer, Bürgermeister)

Bo 22.11.02