

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für sämtliche im Gemeindegebiet Mäder gewidmeten Bau- und Bauerwartungsflächen. Ausgenommen davon sind Flächen, die als Vorbehaltsflächen ausgewiesen sind.

Die §2 Abs. 2,3, §3 Abs. 1,2, §4 Abs. 1,3,4,5,6 und §8 gelten ausschließlich für Bauvorhaben mit einem Wohnflächenanteil über 50 % der Gesamtgeschossfläche.

§ 2 Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Zone	Definition	Mind. BNZ	Max. BNZ	MGZ	HGZ
Zone 1 (grün)	Lockerer Wohngebiet	-	50	1,6	3
Zone 2 (orange)	Dichtes Wohn- und Mischgebiet	-	65	2	3
Zone 3 (rot)	Kerngebiet	-	85	2	4
Zone 4 (gelb)	Betriebsgebiet	30	-	-	-

Zonenplan im Anhang

(2) Die Rückversetzung des Dachgeschosses (Hauptdachattika) ist bei Flach-, Pult- und Schmetterlingsdächern für das dritte und, sofern zulässig, vierte Obergeschoss nicht zulässig.

(3) Weitere Bestimmungen zur Berechnung der zulässigen BNZ:

- a. Wird der klimaaktiv Gold Standard erreicht erhöht sich die zulässige BNZ um 7. Um dies zu belegen ist ein gültiges klimaaktiv Gold Zertifikat vorzulegen.
- b. Werden sämtliche erforderliche Stellplätze für Fahrräder ebenerdig im Hauptbaukörper angeordnet, erhöht sich die zulässige BNZ um 2.
- c. Bei einer vollständig in den Hauptbaukörper integrierten Tiefgaragenabfahrt erhöht sich die zulässige BNZ bei einer Nettogrundfläche bis 1500 m² um 4.
- d. Bei einer vollständig in den Hauptbaukörper integrierten Tiefgaragenabfahrt erhöht sich die zulässige BNZ bei einer Nettogrundfläche über 1500 m² um 3.
- e. Bei lit. c. und d. sind die Abfahrten zumindest dreiseitig dauerhaft geschlossen auszuführen.

§ 3 Bauwerke

(1) Die maximale oberirdische Länge der Baukörper inkl. untergeordneter Bauteile darf 27 m nicht übersteigen.

(2) Der Mindestabstand zwischen zwei Hauptbaukörpern muss mindestens 6 m ab Außenwand betragen. Oberirdische Verbindungstrakte sind nicht zulässig.

(3) Der Mindestabstand von Bauwerken zur Grundgrenze von öffentlicher Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Stellplätze

(1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Bauvorhaben mit einem Wohnflächenanteil von über 50 % der Gesamtgeschossfläche sind wie folgt auszuführen:

- a. Bei Wohnanlagen ab 8 Wohneinheiten sind 100 % der laut Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage zu errichten.
- b. Stellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass ein mindestens 0,5 m breiter Pufferstreifen zum Straßengrundstück eingehalten wird. Einschließlich des Straßengrundstücks ist bei Senkrechtaufstellung eine Fahrgassenbreite von mindestens 6 m einzuhalten.
- c. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben, dürfen weder durch Teilung noch durch Bildung eines Sonderrechts der Besuchernutzung entzogen werden und müssen als Besucherstellplätze gekennzeichnet werden.
- d. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu Nachbarn errichtete Stellplätze sind mindestens 0,5 m von dieser abzurücken.
- e. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze für 4 oder mehr Kraftfahrzeuge sind durch heimische, standortgerechte, nicht invasive Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 3 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- f. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen sickerfähig ausgeführt werden (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen)

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Bauvorhaben mit einem Wohnflächenanteil unter 50 % der Gesamtgeschossfläche sind wie folgt auszuführen:

- a. Stellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass ein mindestens 0,5 m breiter Pufferstreifen zum Straßengrundstück eingehalten wird. Einschließlich des Straßengrundstücks ist bei Senkrechtaufstellung eine Fahrgassenbreite von mindestens 6 m einzuhalten.
- b. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu Nachbarn errichtete Stellplätze sind mindestens 0,5 m von dieser abzurücken.
- c. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind durch heimische, standortgerechte, nicht invasive Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 8 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- d. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen sickerfähig ausgeführt werden (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen)

(3) Für Stellplätze für Fahrräder gilt:

- a. Fahrrad-Stellplatz: Fläche zum Abstellen von Fahrrädern. Zufahrtswege, Erschließungen und Rangierflächen sind nicht Teil des Stellplatzes.
- b. Das Minimalmaß für Stellplätze mit Senkrechtparkierung wird wie folgt definiert: Stellplatz Fahrrad normal: 0,7 x 2,0 m, Stellplatz für Lastenräder/Kikis: 1,0 x 2,5 m. Bei Stellplätzen für normale Fahrräder sind wahlweise Anlehnbügel, Vorderrad-Rahmenhalter oder Pedalhalter anzubringen.
- c. Das Minimalmaß für Stellplätze bei Schrägparkierung (45 Grad) wird wie folgt definiert: Stellplatz Fahrrad normal: 1,0 x 1,45 m, Stellplatz für Lastenräder/Kikis: 1,0 x 2,5 m. Bei Stellplätzen für normale Fahrräder sind wahlweise Anlehnbügel, Vorderrad-Rahmenhalter oder Pedalhalter anzubringen.

d. Sämtliche markierten Stellplätze müssen über eine mindestens 2 m breite Fahrgasse erreichbar sein.

(4) Die Stellplätze für Fahrräder und Spezialräder sind grundsätzlich eingangsnah und fahrend erreichbar zur Verfügung zu stellen. Fahrrad-Stellplätze sind so auszustatten, dass der Fahrradrahmen durch das Anschließen an einen mit dem Boden fix verbundenen Fahrradständer oder Fahrradbügel gegen Diebstahl gesichert werden kann.

(5) Bei den nachstehend angeführten Bauwerken sind Stellplätze für Fahrräder und Spezialräder mindestens im angeführten Ausmaß zu schaffen, wobei die ermittelte Summe an Stellplätzen aufzurunden ist. Als Aufenthaltsraum gilt ein Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z. B. Wohn- und Schlafräum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum), nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten.

a. Bei Wohngebäuden mit 3 bis 14 Wohneinheiten sind einzeln ersichtliche und markierte Stellplätze (Länge, Breite) für Fahrräder in geschlossenen Abstellflächen, die über mindestens 1,10 m breite Türen erreichbar sein müssen, in folgendem Ausmaß zu errichten:

0,75 Stp/Aufenthaltsraum für normale Fahrräder

0,15 Stp/Aufenthaltsraum für Lastenräder/Kikis

b. Bei Wohngebäuden ab 15 Wohneinheiten sind einzeln ersichtliche und markierte Stellplätze (Länge, Breite) für Fahrräder in geschlossenen Abstellflächen, die über mindestens 1,10 m breite Türen erreichbar sein müssen, in folgendem Ausmaß zu errichten:

0,70 Stp/Aufenthaltsraum für normale Fahrräder

0,10 Stp/Aufenthaltsraum für Lastenräder/Kikis

(6) Das in §3 Abs. 2 der Stellplatzverordnung erforderliche Mindestmaß an Fahrradabstellflächen im Eingangsbereich darf nicht unterschritten werden.

§ 5 Dachbegrünung

(1) Flachdächer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt zu begrünen:

a. Bei Neubauten sind alle begrünbaren Dächer (bis 10 Grad) $\geq 40 \text{ m}^2$ dauerhaft mit geschlossenem Bewuchs (mindestens 80 %) zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrünung), wobei eine Substrathöhe von durchschnittlich zumindest 0,12 m vorzusehen ist.

b. Wird mit der Dachbegrünung eine aufgeständerte Photovoltaiknutzung kombiniert, sind beide Nutzungen in ihrer Funktion gleichwertig aufeinander abzustimmen. Im Bereich der Module ist eine geringere Substrathöhe von durchschnittlich 0,08 m erlaubt.

c. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, abgesetzte Vordächer ohne Bekiesung oder sonstige Beschwerung, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können, Flächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie im Bereich von Photovoltaikanlagen mit aerodynamischer, nahtloser Ost-West Ausrichtung.

(2) Den Einreichunterlagen ist ein Dachschnitt sowie eine Draufsicht des Daches mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen beizulegen.

§ 6 Bepflanzungen

- (1) Der Baueingabe ist ein Außenraumgestaltungsplan im Maßstab 1:100 beizulegen.
- (2) Außenflächen sind, mit Ausnahme von Verkehrsflächen, zu begrünen. Die Bekiesung dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (3) Pro 1 000 m² Nettogrundfläche sind mindestens zwei kronenbildende Großbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind mindestens 36 m³ Wurzelraumvolumen zur Verfügung zu stellen.
- (4) Bei der Bepflanzung ist auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten, nicht invasiven, Arten zu achten.
- (5) Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, Sträucher) ist Rücksicht zu nehmen.

§ 7 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen müssen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 19 lit. f, BauG) mindestens 0,3 m von der Grundgrenze zurückgesetzt werden.
- (2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 19 lit. f, BauG) ab einer Höhe von 0,5 m über dem Niveau des Straßengrundstücks an der Grundstücksgrenze sind mindestens 0,5 m von der Grundgrenze zurückzusetzen. Die Straßenbreite ist durch die Grundgrenzen des öffentlichen Gutes definiert. Einfriedungen, die geeignet sind, die Benützung der Straße zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mehr als 1,8 m über dem Niveau des Straßengrundstücks an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein/Beton auszuführen. Sichtschutzfolien oder Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- (4) Der lichte Abstand zur Grundstücksgrenze einer öffentlichen Verkehrsfläche von Hecken und Sträuchern muss mindestens 0,5 m betragen.

§ 8 Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrtsbreite zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 7 m nicht übersteigen.

§ 9 Übergangsbestimmungen

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Damit treten alle bisher gültigen Verordnungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Mäder außer Kraft.

