

Bebauungsplan AREAL TRAMPLERSTRASSE in Lahr

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

Überleitungsvorschrift

Im § 244 (2) BauGB in der Fassung des EAG Bau vom 24. Juni 2004 wird die Überleitung für das EAG Bau geregelt. Er besagt, dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juni 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden. Dementsprechend beziehen sich in dem vorliegenden Bebauungsplan alle Angaben zum Baugesetzbuch (BauGB) auf die Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002.

0.0 Abgrenzungen



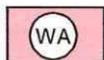
0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung.

1. Art der baulichen Nutzung **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO



Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung **gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GRZ. Sie variiert bei den baulichen Nutzungen 1 bis 5 von 0,4 bis 0,6.

Bei der baulichen Nutzung 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zur Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. §§ 16, 20 Abs.1, 21a BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO



Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Nutzungen 1 bis 5 wird zwingend festgesetzt. Sie variiert von II bis IV Vollgeschossen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

gem. §§ 16, 18 BauNVO

TH=172,50 üNN
FH=174,20 üNN

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen und Traufhöhen in Meter über NN.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als First gilt die Oberkante der Dachhaut.

Das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes ist nicht zulässig.

Höchster Grundwasserstand 162 m ü.NN, Mittlerer Grundwasserstand 161,2 m ü.NN

2.4 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

max. 2WE

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 als Höchstgrenze pro Wohngebäude festgesetzt.

3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

O

Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

g

geschlossene Bauweise, Lärmschutzbebauung, Reihenhäuser als Stadthäuser
Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind auf der Südseite der Bebauung im Nutzungsbereich 1 auf höchstens 2/3 der Gebäudetiefe seitliche Grenzabstände von max. 1,25 m (Traufgassen mit einer Gesamtbreite von 2,50 m) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 m, mit Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 2 m und mit Wintergärten um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Ausnahmsweise ist in den Nutzungsbereichen 2 und 3 eine Überschreitung der südlichen Baugrenze mit dem Erdgeschoss um 2,50 m auf die gesamte Gebäudelänge zulässig.



Baulinie

3.3 Stellung der baulichen Anlage

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Angabe der Stellung der Gebäude

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB

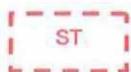
4.1 Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.



Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen
gem. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO



Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.



Carports sind definiert als mindestens zweiseitig offene, überdachte Stellplätze.

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
-öffentliche Verkehrsfläche-



5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- private Verkehrsfläche-



5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
-öffentlicher Weg-

Der Weg ist mit einer wassergebundenen Oberfläche oder als Grasweg herzustellen und entwässert in die seitlichen Grünbereiche. Er dient als Pflegeweg.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer im Baugebiet, der Stadt und der Leitungsträger. Die eingetragene Fläche ist von Bebauung und von Bäumen, mit Ausnahme der Pflanzgebote, freizuhalten.

7 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



7.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 8)



7.2 Private Grünfläche

Bei der Gestaltung sind die Empfehlungen des Grünordnungsplans zu beachten.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Öffentliche Flächen



Als ökologische Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a Absatz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG ist der Gewässerrandstreifen (5m ab Böschungsoberkante) am Sulzbach – Ostufer von Bebauung freizuhalten, zu bepflanzen und zu pflegen.

Unterwuchs:

extensiv zu pflegende Wiese, die mit Saatgut naturraumspezifischer Artenzusammensetzung angelegt werden soll.

Zusätzlich wird in diesen Streifen ein Pflegeweg von 2,50 m Breite als Schotterrasenweg integriert.

Die Bepflanzung erfolgt in Trupps mit standortgemäßen Sträuchern und einzelnen Bäumen.

Am Sulzbach – Westufer werden Sträucher im oberen Böschungsdrittel angepflanzt.

Pflege der Wiesenfläche:

Mahd max. 2-3x/Jahr; in Bereichen mit höherem Nutzungsdruck häufiger.

Pflege der Gehölze:

Auslichten / Auf-den-Stock-setzen nach Bedarf ca. alle 5 –10 Jahre.

Empfohlene Gehölzarten im Gewässerrandstreifen:

-Baumarten:

Salix fragilis (Knack-Weide)

Alnus incana (Grau-Erle)

Acer campestre (Feldahorn)

-Sträucher und Heister:

Corylus avellana (Haselnuß)

Frangula alnus (Faulbaum)

Ligustrum vulgare (Liguster), giftig

Salix caprea (Salweide)

Salix cinerea (Grauweide)

Salix purpurea (Purpurweide)

Salix aurita (Ohrweide)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), giftig

Lonicera xylosteum (Gewönl. Heckenkirsche), schwach giftig

Prunus spinosa (Schlehe)

Cornus mas (Kornelkirsche), schwach giftig

Bei Ausfall der Gehölze ist entsprechender Ersatz zu leisten.

8.2 Ersatzmaßnahme

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust an Vegetationsstrukturen im Gebiet ist außerhalb des Baugebietes eine Fläche ökologisch aufzuwerten:

Das derzeit als Ackerfläche (Maisacker) genutzte Flurstück 7348 im „Vorderen Krämerstal“ wird in eine extensiv zu pflegende Obstbaumwiese umgewandelt.

Die Ersatzmaßnahme soll auf einem Teilstück von 2900 m² realisiert werden.

Unterwuchs:
Magerwiese, die mit Saatgut naturraumspezifischer Artenzusammensetzung angelegt werden soll.

Baumpflanzung:
29 Obstbäume (Pflanzenabstand jeweils 10x10 m);
Hochstämme; Stammumfang in 1 m Höhe: mindestens 18 cm.

Pflege der Wiese:
Mahd max. 2-3x/Jahr; 1. Mahd nicht vor Anfang Juni.
Das Mähgut ist abzuräumen und zu kompostieren.

Pflege der Bäume:
fachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt; später: Unterhaltungsschnitt

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig; organische Düngung ist zulässig.

Es sind hochstämmige Obstbäume aus der folgenden Liste zu pflanzen:
-Birnen: Harnersbacher Williams, Jaköbele, Gwährbirne, Junker Hans/röm. Eierbirne

-Äpfel: Dundenheimer Schätzler, Gestrifelter Herrenapfel, Hesselbacher, Nägeleapfel, Tiefenputzer, Ulmer Polizeiapfel, Wildedele

-Kirschen: Benjaminler, Dollenseppler,

8.3 Zuordnung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und die dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zugeordnet.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Anpflanzen von Bäumen

Bäume im Straßenraum und auf Plätzen:

Die Bäume im Straßenraum dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie sind gemäß Plan-darstellung anzuordnen und den Einfahrten anzupassen. Das heißt, der in der Plan-zeichnung dargestellte Standort der zu pflanzenden Gehölze kann geringfügig verscho-ben werden. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen.

Empfohlene Baumart:
Judasbaum (*Cercis siliquastrum*)

oder:
Felsenbirne – Hochstamm (*Amelanchier lamarckii*)
Kobushi-Magnolie (*Magnolia kobus*)
Kirschpflaume – (*Prunus cerasifera*)
Hainbuche Säulenform (*Carpinus betulus* 'Monumentalis')
Spitzahorn (*Acer platanoides*, 'Cleveland')

Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 2,00 m (bzw. 1,50 x 2,50 m) nicht unterschreiten. Baumscheiben sind offen auszubilden und zu begrünen.

Bäume auf privaten Grundstücksflächen:

Pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub-baum mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.



Bei der Anlage der privaten Gartengrünflächen werden folgende Arten empfohlen:

Obstbaum-Hochstämme, vor allem alte bewährte Sorten wie :

- Birnen: Harmersbacher Williams, Jaköbele, Gewährbime, Junker Hans/röm. Eierbirne
- Äpfel: Dundenheimer Schätzler, Gestriffelter Herrenapfel, Hesselbacher, Nägeleapfel, Tiefenputzer, Ulmer Polizeiapfel, Wildedele

Juglans regia (Walnuss)

Felsenbirne – Hochstamm (Amelanchier lamarckii)

Kobushi-Magnolie (Magnolia kobus)

Kirschpflaume – (Prunus cerasifera)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer campestre (Feldahorn)

9.2 Erhalt bestehender Gehölze

Das im Plan gekennzeichnete Gehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist nach Pflanzliste Ersatz zu schaffen. Gemäß der Richtlinien für Anlagen von Straßen - Landschaftspflegerische Ausführung - (RAS-LP 4) sind erhaltenswerte Bäume während der Bauarbeiten zu schützen (s. DIN 18920). Geländeänderungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Ist der Erhalt eines Baums im Zuge der Bebauung unzumutbar, ist in der folgenden Pflanzperiode eine Nachpflanzung mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18 cm nach Pflanzliste vorzunehmen.

Einschränkung von Nadelgehölzen

Baum- oder buschförmig wachsende Nadelgehölze (Koniferen) dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

10 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster, Lüftungseinrichtungen) sind die Wohngebäude vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm-Einwirkungen zu schützen, so dass die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschritten werden.

Nutzungsart	Orientierungswerte der DIN 18005 in dB(A)		
		Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45	(40)
Mischgebiet (MI)	60	50	(45)
Dorfgebiet (MD)	60	50	(45)
Gewerbegebiet (GE)	65	55	(50)

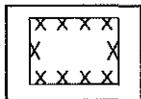
Die in Klammern angegebenen Werte gelten für Gewerbelärm.

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärm [dB(A)]	Resultierende Schalldämmmaß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Im Geltungsbereich werden die Lärmschutzpegelbereiche I bis V nach DIN 4109 (Tabelle 8) gemäß der Karte und der tabellarischen Auflistung (siehe Anlage 1) des Lärmgutachtens festgesetzt.

Entsprechend dem Lärmgutachten ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) zu erbringen.

11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



Der Bereich des Altstandortes Eigenversorgertankstelle (Objekt-Nr. 02531) - Nutzungsbereich 4, östlicher Teil des Nutzungsbereichs 1 sowie die Anliegerstraßen 2,4 und 6 - ist im Nutzungsplan als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

12 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

12.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

12.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Im Bereich der Nutzungsbereiche 1-4 und der privaten Grünflächen sind aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzungen die künftigen Freiflächen mit sauberem Bodenmaterial in einer Stärke von mind. 35 cm zu überdecken.

Mit Ausnahme des Nutzungsbereichs 5 und der öffentlichen Grünflächen entlang des Sulzbachs sind innerhalb des Geltungsbereichs altlastenrelevante Bau- und Rückbaumaßnahmen auf Grund der Vornutzungen fachgutachterlich zu begleiten.

Für den Nutzungsbereich 5 gilt, dass falls bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen werden, umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten ist. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

12.3 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten.

12.4 Regierungspräsidium Freiburg, Referat Verkehr

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes/Frachtsonderflughafens Lahr.

Sofern Kräne, Antennen, Masten u.ä. mit einer Höhe von über 30 m über Grund und 213,60 m über NN aufgestellt werden, sind diese zur luftverkehrsrechtlichen Stellungnahme nach § 12 Abs. 2 bzw. § 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

13 **Nutzungsschablone**

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform/ -neigung	Anzahl der Wohneinheiten



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan AREAL TRAMPLERSTRASSE in Lahr

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer) zulässig. Die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern beträgt 18°- 25°, bei Pultdächern 5°-10°. Tonnen- und Segmentbogendächer sind nicht zulässig.

SD/WD
18°-20°
PD 5°-10°

Die Sattel- und Walmdächer sind in einem naturroten Ton mit kleinformatiger Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) zu erstellen. Die Pultdächer sind mit einer blendfreien Metalleindeckung auszuführen. Kupferdächer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen unzulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Dächer von Reihen- und Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Traufhöhe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen sind als Massivbauten auszuführen. Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer zu errichten.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitten sind nicht zulässig.

1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppel- und Reihenhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 Stellplätze und Zufahrten

2.1 Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3 Gestaltung von Freiflächen

3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen Verkehrsflächen nur offene, begrünte Einfriedungen und Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

3.3 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports

Es wird empfohlen, fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzapflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5 Antennen

Pro Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin