

Bebauungsplan BEIM HOHBERGSEE

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006
- 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

SD
max. 45°

In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 sowie im Mischgebiet MI 1 sind sowohl geneigte Dächer (Sattel-, Pult- und Segmentbogendächer) als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° bei Satteldächern, maximal 15° bei Pult- und Segmentbogendächern.

PD/SGD
max. 15°

Im Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 2 sind entweder Satteldächer mit maximal 45° Dachneigung oder Flachdächer zulässig.

FD

Als Material für die Gestaltung von geneigten Dächern sind nur rote oder rotbraune Dachsteine (z.B. Ziegel, Betonpfanne) bzw. eine Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zulässig. Schwarze Dachsteine sind nur ausnahmsweise zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

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

Die Dachflächen von Garagen und Carports sollen dauerhaft mindestens extensiv begrünt werden. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First senkrecht gemessen mindestens 1 m.

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 In den Wohngebieten WA 2 + 3 wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
In den Wohngebieten WA 4 werden für Einfamilien- und Doppelhäuser ebenfalls 1,5 Stellplätze, für Hausgruppen und Geschosswohnungsbau ein Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.
Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.
- 2.2 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 bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gärten, die an den öffentlichen Grünzug angrenzen, sind höhengleich mit dem öffentlichen Grünzug anzulegen. Aufschüttungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen

Für private Grünflächen sind Einfriedungen mit einem Zaun oder einer Hecke zulässig. Zäune sind zu begrünen. Hecken sind dauerhaft zu pflegen, zu schneiden und zu unterhalten. Mauern sind nicht zulässig.

Für Einfriedungen privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Vorgartenbereich), sind nur offene Einfriedungen (Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, Hecken sowie mit Hecken hinterpflanzte Zäune) zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie haben und sind auf eine Höhe von 1,2 m zu beschränken.

3.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Mauern an Garagen und Carports sind durch Kletterpflanzen (siehe Pflanzenauswahl – Empfehlungsliste) oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzapflanzen, sofern die Mauer bzw. Wandscheibe nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Müllstandorte:

Sie sind, soweit sie vom Straßenraum oder von Fuß-/Radwegen direkt einsehbar sind, zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen.

3.5 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 sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Oberhalb der Gebäudeoberkante sind sie unzulässig.

In den Wohngebieten dürfen sie eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig.

In den Mischgebieten sind pro Betrieb nur 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mehrerer Betriebe in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die Werbeanlagen dürfen insgesamt eine Größe von 10 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 3,5 m über Straßenoberkante zulässig. Fahnen sind unzulässig.

5 **Antennen**

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



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin