

Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE in Lahr-Reichenbach

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. § 9 (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 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Gestaltung der Wände

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung

Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern, Dachneigung 30-40°, auszuführen.
30-40° Auf untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von Giebeln mindestens 2 m Abstand halten.

1.4 Dacheindeckung, Sonnenkollektoren

Es sind nur kleinteilige Dacheindeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine) zulässig. Als Farbgebung der Dacheindeckung sind nur rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Reflektierende und/oder grellfarbige Materialien sowie großflächige blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.5 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Dachflächen von Garagen, Überdachungen von Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen sind als begrüntes Dach zu errichten, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Bei Begrünungen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm empfohlen.

1.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose Mauern an Garagen und Carports sind durch Kletterpflanzen (siehe Pflanzenauswahl - Empfehlungsliste) oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

2. Stellplätze und Zufahrten § 74 (2) Nr. 2 und (1) Nr. 3 LBO

2.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 (1) LBO wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

2.2 Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mind. 20% zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszulegen.

3. Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Einfriedigungen

Für Einfriedigungen privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur Hecken oder mit Hecken zu hinterpflanzende Zäune bis 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, zulässig. Die Hecken sind zu pflegen, zu schneiden und zu erhalten.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3.3 Müllstandorte

Müllstandorte, soweit sie vom Straßenraum oder vom Fuß-/Radweg direkt einsehbar sind, sind zu begrünen, in die Einfriedigungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen. Sie sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 (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 Teil der Baugenehmigung.

**4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Rückhalten von Niederschlagwasser
§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind auf den Grundstücken Regenspeicher (als bewirtschaftete Zisternen) einzubauen mit einem Retentionsvolumen von 2,4 cbm. Der Drosselabfluss aus dem Speicher ist dabei auf einen Wert von 1,4 l/s einzustellen und sollte diesen Wert nicht wesentlich überschreiten. Die allgemeinen Regeln der Technik sind zu beachten.

In den Zisternen kann das anfallende Dachwasser auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und für die Gartenbewässerung sowie für Bereiche im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, weiterverwendet werden.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) ist ein Staukanal mit einem Stauraum von 8,5 cbm und einem Drosselabfluss von 1,9 l/s einzubauen.

5. Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist jeweils nur eine Antennenanlage oder ein Parabolspiegel zulässig. Ausnahmsweise können weitere Antennen oder Parabolspiegel zugelassen werden, wenn anderweitig der Empfang von Rundfunkprogrammen nicht sichergestellt werden kann. Sie sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

6. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² und eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin