

## Bebauungsplan HEXENMATT, 4. Änderung in Reichenbach

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010

#### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung**

SD 35°-45°  
PD 10°-25°  
FD 0°-10°

Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer (Sattel-, versetzte Pultdächer) zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45° bei Satteldächern, 10° - 25° bei Pultdächern. Der Versatz der beiden Pultdächer muss zwischen der Mitte und zwei Drittel der Gebäudetiefe liegen.

Die Dächer sind in einem naturroten Ton mit kleinformatiger Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) bzw. mit Dachbegrünung zu erstellen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind flach geneigte bzw. Flachdächer zulässig. Sie sind zu mindestens 50% mit einer Mindestsubstratdicke von 20 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Nicht begrünte Dachflächen sowie Solar-/Photovoltaikanlagen sind mit blendfreien Materialien auszuführen.

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

Garagen sind als Massivbauten auszuführen. Garagen und Carports sind entweder mit Neigung und Material des Hauptdaches oder mit begrüntem Dach zu errichten.

##### **1.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachaufbauten und -einschnitte in einer Gesamtlänge nur 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. Die Kombination von Dachaufbauten und -einschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig.

##### **1.3 Fensterlose Mauern, Fassadenbegrünung**

Nicht auf der Grundstücksgrenze stehende fensterlose Mauern von Garagen sowie Außenwände mit einem Wandöffnungsanteil von weniger als 20% sind durch Kletterpflanzen bzw. Spaliere flächig zu begrünen oder mit Hecken abzapflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen.

##### **1.4 Material und Farbgebung von Außenwandflächen**

Außenwandflächen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.



## **2 Stellplätze und Zufahrten**

- 2.1 Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Flächen für PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugen-Pflaster 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. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

### **3.2 Einfriedungen**

Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Vorgartenbereich zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen Verkehrsflächen offene Einfriedungen oder Naturstein- bzw. begrünte Betonmauern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m (bezogen auf die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) zulässig.

Zu benachbarten Grundstücken und Grünflächen sind hier nur offene Einfriedungen, d.h. Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, lebende Zäune und Hecken zulässig.

### **3.3 Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 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 Bestandteil der Baugenehmigung.

## **4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen im WA eine Größe von 0,3 m<sup>2</sup> und im MI von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen mit bewegtem Licht und mit Fahnen sind nicht zulässig.

## **5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen ist zumindest teilweise in eine Zisterne o.Ä. abzuleiten und für die Bewässerung der Freiflächen oder als Brauchwasser zu nutzen. Davon kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

## **6 Antennen**

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

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin