

Stadt Lahr
Stadtplanungsamt Schillerstrasse 23, 77933 Lahr



Bebauungsplan Hosenmatten II
Stadt 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 19. Dezember 2000

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002,
zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

Martina Koeberle Freie Architektin
Bernhardstrasse 4 76530 Baden-Baden
T/F +49 7221 38881

Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA
Englischviertelstr. 24 8032 Zürich
T +41 1 2603686 F +41 1 2603685

Baden-Baden, Zürich, den 01.07.2004

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind geneigte Dächer in einer kleinformatigen Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) in naturbraunrotem Ton, einer matten Metalleindeckung in naturgrauen Tönen (z.B. Titanzinkblech oder verzinktes Stahlblech) oder in Faserzement in grauen Tönen zu erstellen. Reflektierende, grellfarbige Materialien und blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Kupferdächer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen unzulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei begehbaren Dächern kann maximal 30% der Dachfläche mit Schrittplatten befestigt werden.

Dächer von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern in Reihe sind hinsichtlich Form, Farbe, Traufhöhe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Dächer von Garagen und Carports sind als extensiv begrünte Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer $\leq 5^\circ$ auszuführen.

1.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten in einer Gesamtlänge von bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Die einzelnen Gauben dürfen eine Breite von 2 m nicht überschreiten und müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten.

Bei geneigten Dächern sind Dacheinschnitte in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Der einzelne Einschnitt darf eine Breite von 2 m nicht überschreiten und muss von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten.

Eine Kombination von Dachaufbau und -einschnitt ist innerhalb einer Dachfläche unzulässig.

Auf Flachdächern sind Dachausstiege zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge bis zu einem Viertel der Aussenwandlänge entlang der Erschliessungsstrasse haben, insgesamt nicht mehr als 25 qm gross sein und die maximal zulässige Firsthöhe um nicht mehr als 2.60 m überschreiten. Im Bereich der Nutzungsschablone 4 sind Dachausstiege nicht zulässig.

1.1.3 Material und Farbgebung von Aussenwandflächen

Aussenwandflächen von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern in Reihe sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Fensterlose, geschlossene Mauern an Garagen und Carports sind durch Rankpflanzen bzw. Spaliere flächig zu begrünen.

1.2 Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1.5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Zur Ausführung von Stellplatzflächen und Zufahrten sind nur wasser-durchlässige Oberflächengestaltungen (wassergebundene Decken wie Split oder Kies, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk in weitfugigem Verband) zulässig.

1.3 Anlagen zum Sammeln und verwenden von Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen in Zisternen, Regentonnen o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und für die Bewässerung der Freiflächen oder als Brauchwasser zu nutzen. Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgegangen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) auf dem Grundstück eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

1.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Grösse der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung und Höhe,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der strassenbegleitenden Trockenmauer,
- Materialangaben zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrtswege.

1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Grösse von 0.3 qm nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nur bei Läden bzw. Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.6 Antennen

Pro Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder eine Gemeinschaftsantenne auf der strassenabgewandten Seite zulässig.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin