

Bebauungsplan HOSENMATTE II, 3. Änderung

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434))

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) zulässig.

Geneigte Dächer sind 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, blanke Metalleindeckungen (ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen) sowie Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zulässig. Kupferdächer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen unzulässig.

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 10°) der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei begehbaren Dächern kann maximal 30% der Dachfläche befestigt werden (Dachaustieg, Schrittplatten u. ä.).

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

Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer ≤ 10° auszuführen und extensiv zu begrünen.

Ergänzend zur Begrünung der Dachflächen (Flachdächer Hauptgebäude, Garagen und Carports) können Anlagen zur Nutzung regenerativer Energieerzeugung ausgeführt werden (insbesondere Solarthermie und/oder Photovoltaik). Solarmodule müssen aufgeständert werden, um den Bewuchs des Gründachs nicht negativ zu beeinflussen.

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.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

Bei der Ausbildung von Flachdächern dürfen untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtdachfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

Bei der Ausbildung von Flachdächern ist pro Gebäude ein Dachausstieg von maximal 2,5 m Länge und 1,2 m Breite quer zur Gebäudestellung zulässig. Er darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,8 m überschreiten. Im Bereich der Nutzungen 4, 5 und 6 sind Dachausstiege unzulässig.

1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppelhäusern, Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern in Reihe sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen

Fensterlose geschlossene Wände von Garagen und Carports sind durch Rankpflanzen bzw. Spaliere flächig zu begrünen.

Fensterlose geschlossene Wände von Garagen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, sind mit einer Natursteinverkleidung in Form von Schichtmauerwerken aus ortsüblichem Porphyr, Sandstein oder Granit zu versehen. Sie sind mit versetzten oder durchgehenden Lagerfugen und wechselnden Schichthöhen (20 - 40 cm) zu erstellen. Die Einzelsteingrößen dürfen eine Kantenlänge von 20 - 60 cm aufweisen.

2 Einfriedungen

2.1 Die Einfriedungen der privaten Gärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der festgesetzten Trockenmauern und Hecken (Nr. 6.4, 10.6 planungsrechtliche Festsetzungen) nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) bis 1,5 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.

Zäune sind nur an der straßen- bzw. fußwegabgewandten Innenseite der Hecken, Sträucher zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und von freistehenden Mauern, auch Gabionenmauern, ist unzulässig.

- 2.2 Zäune auf den privaten Grundstücken sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

- 3.1 Auf den privaten Grundstücken dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen eine Höhe von maximal 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. In insbesondere topografisch begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von diesem Maß zugelassen werden.
- 3.2 Entlang der Nachbargrenzen dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,75 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 3.3 Mit Ausnahme der festgesetzten Trockenmauern (Nr. 6.4 planungsrechtliche Festsetzungen) dürfen weitere notwendige Stützmauern auf den privaten Grundstücken eine Höhe von maximal 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Dieses Höchstmaß gilt auch für gemeinsame Stützmauern an Nachbargrenzen. Bei einer aufgrund der Geländeverhältnisse zwingend erforderlichen größeren Stützhöhe sind weitere Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur darunterliegenden Stützmauer nach hinten versetzt zulässig.

4 Grundstücksgestaltung

- 4.1 Die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.
- 4.2 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für die Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Regenspeicher sind als bewirtschaftete Zisternen auszubilden. Das Volumen ist in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Versiegelungsgrad in der Entwässerungskonzeption zu definieren und mit der Stadt Lahr abzustimmen. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m³ auszugehen, davon 2,5 m³ als Pufferspeicher. Der gedrosselte Abfluss sollte auf 0,5 l/s eingestellt werden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

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.

6 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung,
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
- Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der straßenbegleitenden Trockenmauern und weiterer Stützmauern,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

7 Stellplatzverpflichtung, Stellplätze und Zufahrten

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

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

8 Werbeanlagen

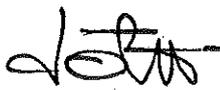
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind nicht zulässig.

Sie dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck dürfen sie eine Größe von insgesamt 2 m² nicht überschreiten.

9 Außenantennen

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


Stefan Löhr
Dipl.-Ing.