

## Bebauungsplan HOHBERGWEG

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

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 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)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

SD 1.1 Dachflächen  
max. 45°

PD  
max. 15°

FD

Es sind sowohl geneigte Dächer (Sattel-, Pultdächer) als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° bei Satteldächern, maximal 15° bei Pultdächern. Als Material für die Gestaltung von geneigten Dächern sind nur rote oder rotbraune Dachsteine (z.B. Ziegel, Betonpfanne) zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen. Bei begehbaren Dächern können maximal 30% der Dachfläche mit Schrittplatten o.Ä. befestigt werden. Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

Die Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. 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 40 % der zugehörigen Traufhöhe 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

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

## **2. Stellplätze und Zufahrten**

- 2.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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. In der östlichen Fläche für Stellplätze muss nach jeweils 10 Stellplätzen eine Fläche in Stellplatzgröße (2m x 5m) dauerhaft begrünt werden. Diese Fläche darf nicht versiegelt werden.

## **3. Gestaltung von Freiflächen**

- 3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten oder Ähnliches 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) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

- 3.3 Fensterlose Mauern, Fassadenbegrünung

Fensterlose Mauern an Garagen mit einem Wandöffnungsanteil von weniger als 20% sind durch Kletterpflanzen bzw. Spaliere flächig zu begrünen oder mit Hecken anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und 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.

- 3.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist 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 gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Oberhalb der Gebäudeoberkante sind sie unzulässig.

Sie dürfen eine Größe von 0,3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Pro Betrieb sind 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.

#### 5. Antennen

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

#### 6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern 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. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup> pro Gebäude auszugehen, davon 2,5 m<sup>3</sup> als Pufferspeicher. Der gedrosselte Abfluss ist auf 0,5 l/s einzustellen. 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.

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin