

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Zulässig sind flache und flachgeneigte Dächer mit 0° - 5° Dachneigung und extensiver Dachbegrünung (siehe dazu unter planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 10.3). Ausgenommen hiervon sind die Dächer der beiden Denkmale (Thaeder-Haus und Reichswaisenhaus), die nach den Vorgaben des Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten und zu gestalten sind.
- 1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem begrünten Dach zu errichten (Mindestsubstrathöhe: 10 cm).
- 1.3 Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Metalloberflächen mit Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
- 1.4 Ergänzend zur Begrünung der Dachflächen können Anlagen zur Nutzung von regenerativer Energieerzeugung ausgeführt werden (insbesondere Solarthermie und/oder Photovoltaik). Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Solarmodule müssen aufgeständert werden, um den Bewuchs des Gründachs nicht negativ zu beeinflussen. Die Anlagen dürfen die Brüstungshöhe um max. 0,5 Meter überragen.

Hinweis:

Das Dach- und Fassadenbild der Kulturdenkmale (Thaeder-Haus und Reichswaisenhaus) ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Siehe dazu auch unter Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 15.

2 Gestaltung baulicher Anlagen / Wandhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwände zu verputzen. Auf Fassaden, die parallel zum öffentlichen Straßenraum liegen, kann eine Holzbretterschalung angebracht werden, ihr Flächenanteil darf 50% nicht überschreiten.

Als Fassadenhauptfarbe sind nur naturnahe, helle, gedeckte Farben bis zu einem Helligkeitsbezugswert 70 zulässig (z.B. weiß, grau, beige). Der Fassadengrundton (Hauptfarbe) muss über die Gesamtfläche der Fassade einheitlich sein, wobei für Begleit- und Schmuckelemente und zur Akzentsetzung (z.B. Haustür, Fenster) bis zu zwei, auf die Hauptfarbe abgestimmte, Nebenfarben mit höherer Farbintensität bzw. Deckkraft gewählt werden können. Grelle, aus der Umgebung hervorstechende Farbtöne sind unzulässig.

Ausgenommen von der Festsetzung 2.1 sind die Denkmale, siehe Hinweis unter Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.

- 2.2 Außenwandflächen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Bei abweichender Gestaltung ist ein Farb- und Materialkonzept vorzulegen.
- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 darf die sichtbare Wandhöhe 9,5 m nicht überschreiten. Talseitig ist ab einer sichtbaren Wandhöhe von 6,0 m ein Rücksprung von mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses vorzunehmen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind die Attikageschosse mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,0 m auszubilden. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- F4 2.4 Um die Sichtbarkeit des Kulturdenkmals (Thaeder-Haus) zu gewährleisten, sind in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen F4 die Pflanzung von großkronigen Bäumen nicht zulässig.

3 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.1 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.
- 3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze 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).

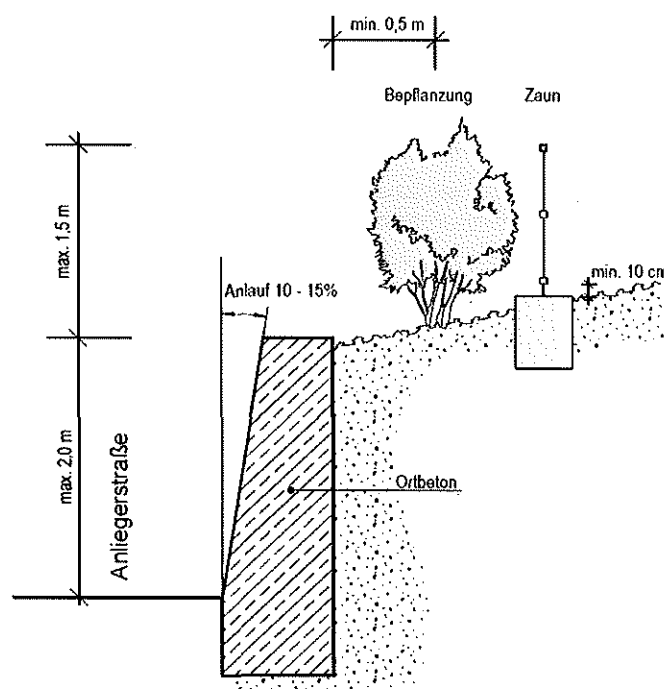
4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 4.1 Einfriedungen sind nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträuchern) zulässig. Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Einfriedungen in den Gartenzonen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.

- 4.2 Zäune sind nur an der straßen- bzw. fußwegabgewandten Innenseite der Hecken bzw. Sträucher zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und von freistehenden Mauern, auch Gabionenmauern, ist unzulässig.
- 4.3 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

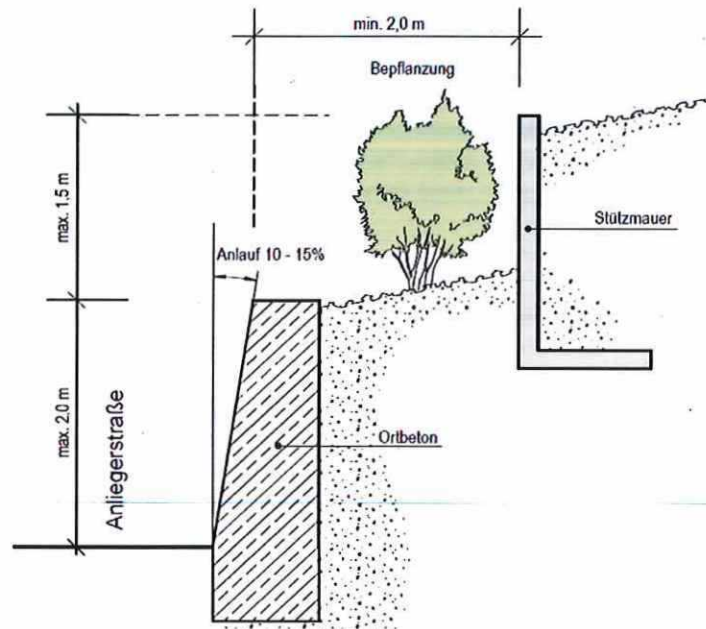
5 Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 1, 3 LBO)

Entlang der Anliegerstraßen (Planstraßen A und B) sind Stützmauern in Ortbeton auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf die Straßenoberkante nicht überschreiten. Die Stützmauern entlang der Anliegerstraßen sind einheitlich mit einem Anlauf von ca. 10% - 15% zu erstellen. Notwendige Absturzsicherungen sind oberhalb der Stützmauern in Form von um 0,5 m zurückversetzten Hecken zulässig. Auf den straßenabgewandten Innenseiten der Hecken sind Zäune bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.



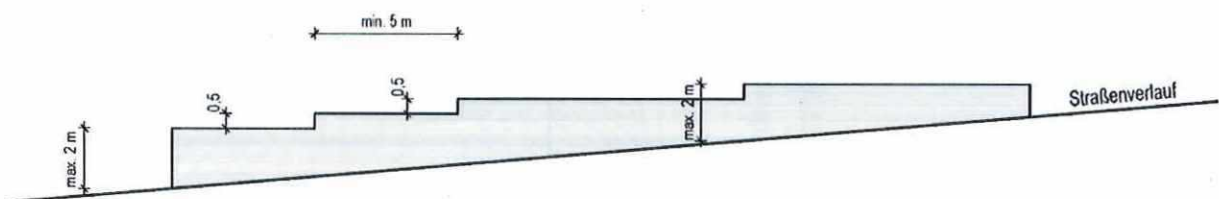
Schemaschnitt Stützmauern

Wenn zur Abfangung des Geländes weitere Stützmauern erforderlich sind, sind diese mit einer Höhe von maximal 1,5 m (bezogen auf Geländeoberkante) auszuführen und mit einem Abstand von mindestens 2,0 m nach hinten zu versetzen. Der Zwischenraum ist mit Hecken/Sträuchern zu bepflanzen. Ergänzend sind Baumpflanzungen zulässig. Als Ausführungsart für die zurückversetzten Stützmauern sind neben den oben aufgeführten Ortbetonmauern auch Trockenmauern, Gabionenmauern und Betonkonstruktionen zulässig.



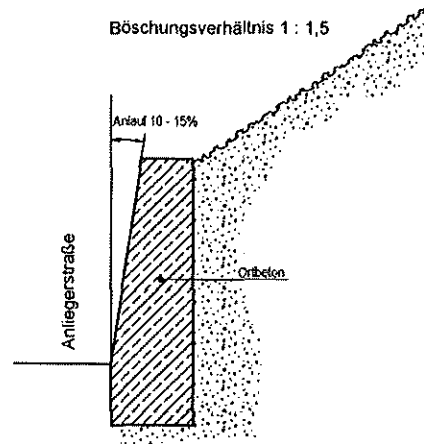
Schemaschnitt weitere Stützmauern

Der Verlauf der Stützmaueroberkanten entlang der Planstraßen ist waagerecht auszuführen. Bei ansteigendem Gelände darf der Höhenversatz der Mauerkrone maximal 0,5 m betragen. Die Länge der waagerechten Mauerkrone zwischen zwei Höhenversätzen muss mindestens 5,0 m betragen.



Schemaschnitt Mauerkrone

Böschungen oberhalb der straßenbegleitenden Stützmauern sind mit einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:1,5 auszuführen und zu begrünen.



Schemaschnitt Böschungsverhältnis

Entlang der gesamten nördlichen Anliegerstraße (=Planstraße A) ist die Stützmauer mit Sandstein zu verkleiden.

6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren und an der Gebäudeseite anzubringen, die vom öffentlichen Straßenraum abgewandt ist.

7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

9 Werbeanlagen (§ 11 (4) und § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der eigenen Leistung und am Gebäude unterhalb der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut) zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

10 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung im Plangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen. Häusliches Schmutzwasser und ggf. behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Das abzuleitende Niederschlagswasser von den Grundstücken ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Auf den Grundstücken ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches ein dauerhaft wirksamer Spitzenabflussbeiwert nach DIN 1986 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,30 nicht überschreitet. Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,30 im Mittel überschritten, ist für die Differenz eine Retentionsanlage auf dem Baugrundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 10 Jahren in den Regenwasserkanal entlastet.

11 Freiflächengestaltungsplan (§74 (5) LBO)

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 und anderen Stützmauern,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

12 Außenbeleuchtung

Zur privaten Außenbeleuchtung sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Leuchten (entsprechend dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur gebündelte und zielgerichtet auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

13 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften liegen werktags (außer samstags) im Flur des Stadtplanungsamtes für die Dauer der Offenlage, zwischen Zimmer 1.54 und 1.57, Rathaus 2, Schillerstraße 23, während der Dienststunden öffentlich aus und sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52 werktags (außer samstags) einsehbar. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser