

## Bebauungsplan Quartier am Stadtpark

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

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728,1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1. Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Im WA 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 50 cm und einem Volumen von 1 m<sup>3</sup> im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

In das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung ab 30° zulässig. Diese haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,80 m einzuhalten. Übereinander angeordnete Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf einzeln und in der Summe maximal 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

##### 1.2. Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei Flachdächern müssen die Außenwände des Dachgeschosses / Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) **allseitig** um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Dachgeschosse (+D) dürfen keine Vollgeschosse i.S.d. LBO sein.

**1.3. Dächer von Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem begrünten Dach zu errichten.

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

**1.4. Tiefgaragenbegrünung**

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von 60 cm für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie, falls nicht anders möglich, die Attika der Tiefgarage.

**1.5. Material und Farbe der Dachdeckung**

Die Dachflächen des obersten Geschosses von flachgeneigten Dächern bis 10° sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlage ist zulässig.

Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement, Dachpappe und Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen sind als Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

**2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

**3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)****3.1. Unbebaute Flächen**

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen (z.B. sogenannte Steingärten) unzulässig.

**3.2. Oberirdische Stellplätze**

Private Stellplätze und deren Zufahrten für den ruhenden Verkehr sind mit versickerungsfähigen Belägen z.B. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

**3.3. Einfriedungen**

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

Offene Einfriedigungen (z.B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

**3.4. Müllstandorte**

Vom öffentlichen Straßenraum direkt einsehbare Müllstandorte sind zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen. Sie sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

**3.5. Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 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. Notwendige Stellplätze (§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)****4.1. PKW-Stellplätze**

Es wird ein auf die Wohnfläche bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Der Stellplatzschlüssel wird demnach wie folgt festgesetzt:

- für geförderte Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Terrassen) wird 1 Pkw Stellplatz pro Wohneinheit gefordert
- für geförderte Wohnungen ab 51 m<sup>2</sup> oder mehr Wohnfläche und für nicht geförderte Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse) werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert
- für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m<sup>2</sup> oder mehr Wohnfläche werden 1,5 Stellplätze gefordert

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

**4.2. Fahrradstellplätze**

Für Mehrfamilienhäuser wird ein von der Wohnungsgröße abhängiger Stellplatzschlüssel festgesetzt. So wird für Mehrfamilienhäuser je angefangene 40 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche 1 Fahrradstellplatz gefordert. Mindestens jedoch 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist kein besonderer Nachweis erforderlich.

Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind, müssen sie außerdem wettergeschützt sein.

**5. Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

5.1. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der

Dachflächen und PKW-Parkflächen ist, sofern möglich, zu versickern.

**6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 6.1. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr



Re2area GmbH  
- Büro Esslingen -

Planverfasser