Stadt Lahr
Stadtplanungsamt

Stand: 08.11.2021
Fassung: **Satzung**

Bebauungsplan Roth-Händle-Areal

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 geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 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

Die Dachneigung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
Ausgenommen von der Dachneigung sind Dachaufbauten.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 50 cm und einem Volumen von 1 m³ im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

In das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei Neubauten erst ab einer Dachneigung ab 30° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m 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.
Bei denkmalgeschützten Gebäuden muss die Zulässigkeit und Form von Dachaufbauten mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

1.2. Ausbildung von Staffelgeschossen

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

1.3. Dächer von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind entweder vollständig in das Gebäude zu integrieren oder müssen bei vollständig getrennt errichteten Garagen und Car-

ports als begrüntes Flachdach mit 1-10° oder mit Satteldach 30-45° errichtet werden.

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 (Fußböden müssen im Mittel mind. 1,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen) 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)

2.1. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Oberhalb der Gebäudeoberkante sind sie unzulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Fahnen sind nicht zulässig. Ebenso gilt in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude eine Rücksichtnahme in der Gestaltung der Werbeanlagen.

Sie dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

2.2. In den Urbanen Gebieten sind pro Betrieb bzw. Einrichtung nur 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mehrerer Betriebe/Einrichtungen in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
Pro Gebäude dürfen die Werbeanlagen insgesamt eine Größe vom max. 10 m² nicht überschreiten.
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 3,5 m über Straßenoberkante zulässig.

2.3. In den Urbanen Gebieten sind freistehende Gemeinschaftswerbeanlagen

unabhängig von der Stätte der Leistung nur bis max. 3,5 m über Straßenoberkante zulässig.

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. Bestehende Stellplätze und ihre Zufahrten haben hinsichtlich ihrer Ausführung Bestandsschutz.

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.

3.5. 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. 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 oder mit einer obligatorischen Grundversorgung vermietet werden. Der Stellplatzschlüssel wird demnach wie folgt festgesetzt:

- für Wohneinheiten, deren Mietvertrag eine obligatorische Grundversorgung beinhaltet (betreutes Wohnen) wird 0,5 Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit gefordert

- für geförderte Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche (ohne Terrassen) wird 1 Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit gefordert
- für geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche und für nicht geförderte Wohneinheiten bis 50 m² (ohne Terrasse) werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert
- für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche werden 1,5 Stellplätze gefordert

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

Soweit in den Bestandsgebäuden (z.B. im südlichen Fabrikgebäude) Pkw-Abstellplätze hergestellt werden, die jedoch aus technischen Gründen die Anforderungen der Stellplatzverordnung für notwendige Stellplätze nicht vollständig erfüllen können und diese geringfügig unterschreiten, wird eine Abweichung gem. § 37 Abs. 7 LBO von der Verpflichtung, notwendige Stellplätze nachzuweisen, zugelassen, sofern und soweit geringfügig kleinere Abstellplätze hergestellt werden.

4.2. Fahrradstellplätze

Für Mehrfamilienhäuser wird ein von der Wohnungsgröße abhängiger Stellplatzschlüssel festgesetzt. So wird für Mehrfamilienhäuser je angefangene 40 m² 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

Planungsbüro Fischer
Freiburg

Planverfasser