

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung. vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen		§ 74 (1) Nr.1 LBO
FD, SD	1.1 <u>Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten</u>	
	Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten	
	Im MI2 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Im MI1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° 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 ³ 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 1,50 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 40% der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.	
	1.2 <u>Ausbildung von Staffelgeschossen</u>	
	In den Nutzungszonen MI 1 und MI 2 müssen bei Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen die Außenwände des obersten Vollgeschosses allseitig um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.	
	1.3 <u>Dächer von Garagen und Carports</u>	
	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, Carports, 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 Flachdächern 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.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

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 (1) Nr. 2 LBO

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Erdgeschosshöhe zulässig. Pro Betrieb / Einrichtung sind 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 von 15 m² im MI2 und 5 m² im MI1 nicht überschreiten.
- 2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis maximal 3,5 m über Straßenoberkante zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Fahnen sind unzulässig.

3. Gestaltung von Freiflächen

§ 74 (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.

4. Stellplätze und Zufahrten

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

4.1 PKW-Stellplätze

Es wird ein auf die Wohnfläche bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen öffentlich gefördert werden. Der Stellplatzschlüssel wird demnach wie folgt festgesetzt:

- für geförderte Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche (ohne Terrassen und Balkone) 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.

4.2 Fahrradabstellplätze

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.

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.

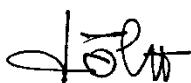
5. Freiflächengestaltungsplan

§ 74 (5) LBO

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.

6. Ordnungswidrigkeiten

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



Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Leiter des Stadtplanungsamtes



Zink Ingenieure
Planverfasser

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de