

Bebauungsplan GARTENHÖFE

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Dachgestaltung, Dachneigung

FD

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer 0° – 5° zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sind nach dem Klimaschutzgesetz 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.

1.2 Dächer von Garagen und Carports

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, sofern Solar- oder Photovoltaikanlagen großflächig vorgesehen sind.

1.3 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 50 cm für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Fremdwerbung ist im WA unzulässig.

Selbstleuchtende oder fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig.

Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und sind nur im Bereich der Erdgeschosse zulässig.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf und für Sportanlagen dürfen sie eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

3. Gestaltung von Freiflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen außerhalb der Baufenster sind zu begrünen. Kies- und Schotterflächen, (z.B. sogenannte Steingärten) sind unzulässig.

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Belag, z.B. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mind. 20%, herzustellen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

Bauliche Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, Holzwände, u.Ä.) sind unzulässig. Zäune sind zu hinterpflanzen.

3.4 Müllstandorte

Vom öffentlichen Straßenraum direkt einsehbare Müllstandorte sind zu begrünen oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen.

4. Notwendige Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ist gemäß Landesbauordnung mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung vorzusehen.

Bei nicht geförderten oder preisgedämpften Wohnungen wird auf die Wohnfläche bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Pro Wohneinheit bis 55 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.
- Pro Wohneinheit ab 56 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

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

5. Freiflächengestaltungsplan

§ 74 (5) LBO

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung
- Baumarten
- Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Lage der unterirdischen Tank- und Zisternenbehältern
- Geländemodellierung
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen.

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6. Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Niederschlagswasser wird grundsätzlich über das Trennsystem abgeleitet und entweder in die Schutter eingeleitet (Einzugsgebiete Schutter Nord und Süd im Osten) oder in den Graben (öffentlicher offener Regenwasserkanal) in Nordwesten (Einzugsgebiete Graben West im Westen).

Vor der Ableitung erfolgt auf den Grundstücken bereits eine Reduktion des Regenwasserabflusses durch Gründächer und wasserdurchlässige Beläge.

Generell ist im Zuge des Regenwassermanagements bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologisch sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zu achten. Eine komplette Versickerung des RW auf den Privatgrundstücken wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds jedoch nicht möglich sein, sondern lediglich eine Versickerung von Niederschlagswasser von Teilflächen (Stellplätze, Zufahrt mit durchlässigem Pflaster).

Im Westen des Baugebiets mit Einleitung in den Graben sind als zusätzliche dezentrale Rückhaltemaßnahmen Retentionsdächer (Drosselabflussspende 10 l/s*ha Dachfläche, Wiederkehrzeit $T_n = 5a$) sowie die Rückhaltung von Regenwasser von den Stellplätzen einschließlich Fahrgassen (Drosselabflussspende 20 l/s*ha abflusswirksame Fläche A_u , Wiederkehrzeit $T_n = 5a$) vorgeschrieben.

Die Entwässerungsanlagen sind so zu messen und die Freiflächenplanung einzubinden, dass eine ausreichende Überflutungssicherheit gewährleistet werden kann.

7. Ordnungswidrigkeiten

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



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin