

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten- und einschnitte

SD
30°- 40°
10°- 15°

Im MI 2 sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig. Im MI 1 sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.

Dachaufbauten (vor allem Haustechnik) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einem Volumen von 2 m³ im gesamten Geltungsbereich zulässig.

In das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Diese haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen mindestens 0,80 m einzuhalten. Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten bzw. -einschnitte darf einzeln und in Summe maximal 50% der Gesamtlänge des Gebäudes betragen.

Im MI 1 müssen die Wände des fünften Geschosses auf mindestens drei Seiten um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

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

Dachbegrünungen sind mit Solar- und Photovoltaikanlagen 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. Die Mindestsubstratdicke beträgt 10 cm.

Dachbegrünungen sind mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu kombinieren.

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

2 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Gestaltung Freiflächen

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht als Erschließung der Gebäude bzw. als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die nicht überbauten Tiefgaragenteile und sonstigen unterbauten Flächen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 50 cm Dicke für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden, Sträuchern und kleineren Bäumen zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre.

Kies- und Schotterflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

2.2 Stellplätze und Zufahrten

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

2.3 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke offene Einfriedungen (z.B. Zäune und Hecken) bis 1,40 m Höhe (bezogen auf die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg), ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Zaunanlagen sind mit Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

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

2.4 Müllstandorte

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

3 Freilächengestaltungsplan

§ 74 (5) LBO

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

- Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung
- Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Baumarten
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung
- Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

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 und nicht preisgedämpften Wohnungen gilt ein auf die Wohnfläche (ohne Balkone/Terrassen) bezogener Stellplatzschlüssel:

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

Sofern sich bei der Ermittlung der Stellplätze kein ganzzahliger Wert ergibt, ist dieser aufzurunden.

5 Anbringen von Werbeanlagen und Antennen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- 5.1 Werbeanlagen sind gemäß § 11 Abs. 4 LBO nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betrieb oder Einrichtung sind nur 1 Werbeanlage am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbung mehrerer Betriebe oder Einrichtungen in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Fahnen sind allgemein unzulässig.

- 5.2 Pro Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage oder ein Parabolspiegel zulässig. Sie sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

6 Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für die Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Regenspeicher sind als bewirtschaftete Zisternen auszubilden. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m³ pro Gebäude auszugehen, davon 2,5 m³ als Pufferspeicher.

Der gedrosselte Abfluss sollte auf 0,5 l/s eingestellt werden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen. Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgegangen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) auf dem Grundstück eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Örtliche Bauvorschriften

Auf die einschlägigen Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 (3) Nr. 2 LBO

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



Dipl.-Ing. Stefan Lühr
Amtsleiter