

## Bebauungsplan HAGENDORN in Lahr

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

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

#### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

30°-40°  
0°-10°

Es sind nur Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig. Tonnendächer und Segmentbogendächer sind nicht zulässig. Die geneigten Dächer sind in einem naturroten oder dunkelgrauen Ton mit kleinformatiger nicht glänzender Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) zu erstellen, die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen sind als Massivbauten auszuführen. Dächer von Carports und nicht in das Hauptgebäude integrierten Garagen sind zu begrünen.

##### 1.2 Dachaufbauten und –einschnitte

Dachaufbauten und –einschnitte sind in einer Gesamtlänge von maximal 50% der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First mindestens 1m. Die Kombination von Dachaufbauten und -einschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig.

##### 1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

#### **2 Gestaltung von Freiflächen**

##### 2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

##### 2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. In insbesondere topografisch begründeten Einzelfällen kann von diesem Maß abgewichen werden.

## 22 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen Verkehrsflächen offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,40 m (bezogen auf die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) zulässig. Zu benachbarten Grundstücken sind nur offene Einfriedungen, d.h. Drahtgeflecht-, Holz- (ausgeschlossen werden Jägerzäune), lebende Zäune und Hecken zulässig.

## 23 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports

Es wird empfohlen, nicht auf der Grundstücksgrenze stehende fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten.

## 24 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.

## 25 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.

## **3 Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc. sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

## **4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **5 Antennen**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

## **6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

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. Das Volumen ist in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Versiegelungsgrad in der Entwässerungskonzeption zu definieren und mit der Stadt Lahr abzustimmen. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup> auszugehen, davon 2,5 m<sup>3</sup> 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.