

1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung (Bereich südlich der Schutter)

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Dachflächen

Zulässig sind flache (Dachneigung 0°-5°) oder geneigte Dächer (30°-45°). Zur Dacheindeckung sind nicht-glänzende Materialien vorzusehen. Ausgenommen sind hiervon Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

Bei Wohngebäuden mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten und –einschnitte in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von Giebeln mindestens 2 m Abstand halten.

Die Kombination von Dachaufbauten und -einschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig.

2 Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 2.1 Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.
- 2.2 Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, überdachte Stellplätze) sind wassergebunden, mit Rasengitter oder Rasenfugenpflaster, mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20 %, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3 Gestaltung von Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Vorgartenbereich), sind nur offene Einfriedungen (Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, Hecken sowie mit Hecken hinterpflanzte Zäune) bis 1,50 m Höhe über dem anstehenden Gelände zulässig.

3.3 Müllstandorte

Sie sind, soweit sie vom Straßenraum oder vom Fuß-/Radweg direkt einsehbar sind, zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen. Sie sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.4 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 Teil der Baugenehmigung.

4 **Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen entlang der Heiligenstraße eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Ansonsten gilt eine maximale Größe von 1 m². Bewegte und wechselnde Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Es wird empfohlen, über Zisternen das anfallende Dachwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung sowie für Bereiche im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, weiter zu verwenden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation nachzuweisen.

6 **Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin