

Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUTSTRASSE, 1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, -neigung und -eindeckung

SD Im Mischgebiet sind nur Satteldächer zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Dachform nicht festgesetzt.

Als Material für die Gestaltung von geneigten Dächern sind nur rote oder rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachsteine (z. B. Ziegel, Betonpfanne) bzw. eine Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind unzulässig. Für Flachdächer ist eine Begrünung vorzusehen. Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

Flache und flach geneigte Dächer (<15°) sind zu mindestens 80 % mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen und flach oder flach geneigt (<15°) herzustellen. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First senkrecht gemessen mindestens 1 m. Eine Kombination von Dachgaube(n) und Dacheinschnitt(en) ist innerhalb der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachfläche nicht zulässig. Als Ausnahme ist hier ein Dacheinschnitt für eine Treppenhauanlage zulässig. Der Abstand zwischen Dacheinschnitt und Dachgaube muss mindestens 1,0 m betragen. Die Höhe der Dachgaubenfenster (Glasfläche) darf maximal 1,0 m betragen.

2 Gestaltung von Freiflächen

2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

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

2.2 Einfriedungen

Für private Grünflächen sind Einfriedungen mit einem Zaun oder einer Hecke zulässig. Zäune sind zu begrünen. Hecken sind dauerhaft zu pflegen, zu schneiden und zu unterhalten. Mauern sind nicht zulässig.

Einfriedungen privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Vorgartenbereich), sind nur offen (Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, Hecken sowie mit Hecken bepflanzte Zäune) und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Für Einfriedungen von privaten Grundstücken bzw. zum Gewässerrandstreifen hin sind Hecken sowie einzugrünende transparente Zäune (z. B. Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Mauern sind unzulässig.

2.3 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.

2.4 Freiflächengestaltungsplan

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.

3 Stellplätze und Zufahrten

3.1 Für die Wohnungen wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. So werden für Wohneinheiten bis 50 m² (ohne Terrassen und Balkone) 1 Pkw-Stellplatz und 1 überdachter Fahrradstellplatz gefordert.

Für Wohneinheiten ab 51 m² sind 1,5 Stellplätze und 2 überdachte Fahrradstellplätze bereitzustellen. Das errechnete Ergebnis ist gegebenenfalls aufzurunden.

Für barrierefreie Wohneinheiten bis 60 m² (ohne Terrassen und Balkone) wird 1 Pkw-Stellplatz und 1 überdachter Fahrradstellplatz gefordert (DIN 18040-2).

3.2 Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre 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 zulässig. Oberhalb der Traufe sind sie unzulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Es sind pro Betrieb 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mehrerer Betriebe in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die Werbeanlagen dürfen insgesamt eine Größe von 5 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis maximal 3,5 m über Straßenoberkante zulässig. Fahnen sind unzulässig.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin