

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung (i.d.F.) der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613)

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

0° - 10° Entsprechend Planeintrag sind flache Dächer (Neigung 0°-10°) zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht-glänzende Materialien vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Diese dürfen auf flachen Dächern nicht aufgeständert werden.

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metallflächen), sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig.

2. Stellplätze und Zufahrten § 74 (2) LBO

Die Stellplatzverpflichtung für nicht mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bei der entsprechenden Berechnung ist auf volle Zahlen aufzurunden.

Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Ausnahme Tiefgaragenzufahrten) sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3. Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind zu befestigende Kita- bzw. Schulhofflächen sowie Spielplätze. Steingärten oder Ähnliches sind nicht zulässig.

Für Einfriedungen privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur offene Einfriedungen (Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, Hecken sowie mit Hecken hinterpflanzte Zäune) mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Dauerhafte Müllstandorte, soweit vom Straßenraum oder von Fuß-/Radwegen direkt einsehbar, sind zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung einzureichen. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4. Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist jeweils nur eine Antennenanlage oder ein Parabolspiegel zulässig. Ausnahmsweise können weitere zugelassen werden, wenn anderweitig der Empfang von Rundfunkprogrammen nicht sichergestellt werden kann. Sie sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

5. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Erdgeschosshöhe zulässig. Pro Betrieb / Einrichtung sind nur 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mehrerer Betriebe / Einrichtungen in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Pro Gebäude dürfen die Werbeanlagen insgesamt eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis maximal 3,5 m über Straßenoberkante zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Fahnen sind unzulässig.

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.

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.