

1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

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

Rechtsgrundlagen

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dachform, -neigung und -eindeckung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. 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. Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen und flach oder flach geneigt (< 5°) herzustellen. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

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. Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen außerhalb der Baufenster sind zu begrünen. Zur Ausführung von Stellplatzflächen für PKW sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig. Ihre Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Örtliche Bauvorschriften

2.2 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Draht- oder Holzzäune (ausgeschlossen werden Jägerzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind intensiv mit Hecken bzw. Sträuchern zu hinterpflanzen bzw. zu beranken.

2.2 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. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 0,3 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

4. Stellplätze und Zufahrten

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Berechnung ist auf volle Zahlen aufzurunden.

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.

5. 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.

6. Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Im Jahr 2016 wurde der Fahrbahnbelag in der Kuhbacher Hauptstraße (B 415) erneuert. Hierbei hat die Stadt bereits Anschlussleitungen für die Entsorgung des Gebiets gelegt (Mischwasser). An diese Leitung sollte der Erschließungsträger anschließen, solange keine begründeten Einwendungen vorgelegt werden können.

Auf dem Grundstück ist die Entwässerung im Trennsystem auszuführen. Mit dem Regen- und Schmutzwasser kann an den Anschluss in der Kuhbacher Hauptstraße gegangen werden. Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Oberflächenwasser auf Grund der vorhandenen Topografie und

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Örtliche Bauvorschriften

Abfluss öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens $0,5 \text{ m}^3$ je 50 m^2 versiegelter Grundstücksfläche Hof- bzw. Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal $1,0 \text{ l/s}$ betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Des Weiteren ist die Abwassersatzung der Stadt Lahr zu beachten.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser