

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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, Fassaden

Walm- und Satteldächer sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.
Im Bereich WA 3 sind auch begrünte Flachdächer (Substratdicke mindestens 10 cm) 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 mindestens 10 cm) zulässig. Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metallflächen), sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig.

Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

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

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.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Örtliche Bauvorschriften

2.3 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. Ihre Größe 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 Tiefgaragenzufahrten 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**

2016 wurde der Fahrbahnbelag in der Kuhbacher Hauptstraße (B415) 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 den Grundstücken ist die Entwässerung im Trennsystem auszuführen und komplett in das Mischsystem einzuleiten.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des längeren Nachlaufs von nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser auf die Kläranlage bei Berücksichtigung von Zisternen mit auf 1 l/s gedrosselter Einleitung ins Mischsystem wird daher die Direkteinleitung der Oberflächenabflüsse empfohlen, sofern das Baugrundgutachten eine Versickerung von Oberflächenabfluss ausschließt und die Bauwerksnachweise für den RÜ28 erbracht werden. Das Verhältnis ausgetragene Schmutzfracht des tatsächlichen Systems zu ausgetragene Schmutzfracht des FZB beträgt hier 0,56 und beträgt hier genau so viel wie das für den sanierten Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung des GEP 2010 Kuhbach.

Des Weiteren ist die Abwassersatzung der Stadt Lahr zu beachten.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser