

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Unterdorf I“

TEXTTEIL

1.13 Werbeanlagen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Werbeanlagen als gewerbliche Hauptnutzung (Fremdwerbung) ist im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Dies ist wegen der besonderen Gestaltung im Blick auf das eingetragene Kulturdenkmal Neues Schloss und Rathaus geboten. Ebenso soll im gesamten Bebauungsplangebiet das gestalterische Niveau und das städtebauliche Wohnumfeld verbessert werden.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

→ siehe Einschrieb im Plan.

2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Für die Deckung der Steildächer sind nur naturrote Dachziegel oder ziegelähnliches Material in entsprechender Farbe zulässig. Bei An- und Umbauten sind Ausnahmen zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung, insbesondere auch bei Garagen und Carports, sind zu begrünen. Bei An- und Umbauten können bei besonderes begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind zulässig von höchstens 1,60 m Höhe über der Dachhautebene und mit mindestens 1,0 m Abstand von der Giebelseite des Baukörpers. Siehe auch Schemazeichnung im Plan.

2.1.4 Dacheinschnitte § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Dacheinschnitte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise können auf der straßenabgewandten Seite Dacheinschnitte zugelassen werden.

2.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Die Verkleidung der Fassaden unter Verwendung von metallischer oder glänzender Materialien oder Kunststoffe, Materialimitate, Schiefer und schieferähnlicher Faserzementplatten, Fliesen, Kunststeinplatten usw. ist unzulässig. Bei einer Erweiterung des vorhandenen Bestands können in konkreten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Unterdorf I“

TEXTTEIL

2.3 Höhenfestlegung/Traufhöhen (TH) § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Die Traufhöhen sind entsprechend der Schemasschnitte im Plan festgelegt. Zu messen ist die bergseitige Gebäudeaußenwand in Gebäudemitte zwischen der vorhandenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. (1) LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen erforderlich sind.

2.5 Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Die Ableitung von Regenwasser über befestigte Freistellplätze und Fahrflächen hat entweder über versickerungsfähige Oberflächen oder durch die Regenwasserbewirtschaftung (Speicherung, Pufferung und Anschluss an den Vorfluter) zu erfolgen.

2.6 Garagen § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Die Außenwände von nicht in das Gebäude integrierten Garagen sind mindestens zu einem Viertel der Gesamtaußenfassade mit Rankgewächsen einzugrünen.

Die Tore der Garagen sind mit Holzschalung zu versehen.

Flachdachgaragen oder Garagen mit flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung sind zu begrünen.

2.7.1 Hofflächen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Hofflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit einer wasserdurchlässigen Decke, Rasenpflaster, Dränasphalt oder Natursteinen herzustellen und zu unterhalten.

Die Flächen sind oberflächlich in die privaten Grünflächen, soweit vorhanden, zu entwässern.

2.7.2 Vorflächen und Vorgärten § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen, wenn sie nicht zum Straßenraum gehören, als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Es dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden, wie z.B. Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Weide, Linde, Ulme, Erle, Eberesche, Obstbäume, Berberitze, Hasel, Rotdorn, Weißdorn, Seidelbast, Sanddorn, Schlehe, Salweide, Holunder, Flieder.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Unterdorf I“

TEXTTEIL

2.8 Einfriedigungen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Zulässig sind Holzlattenzäune mit senkrechten Latten. Im straßenabgewandten Grundstücksbereich sind auch Laubholzhecken aus einheimischen Gehölzen mit integrierten Drahtzäunen zulässig.

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig. Zwischen privaten Hofflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen unzulässig.

2.9 Antennen § 74 Abs. (1) Nr. 4 LBO

Zum Schutz des Ortsbildes sind Antennen unerwünscht. Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Parabolantennen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

2.10 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, ausgenommen vorhandene Freileitungen, soweit diese aus technischen Gründen nicht entfernt werden können.

2.11 Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. (1) Nr. 2 LBO

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Werbeanlagen sind nur an den dafür ausgewiesenen Stellen und an der Stätte der Leistung zulässig.

An den im Plan besonders dafür ausgewiesenen Stellen sind freistehende Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 7 m über dem bestehenden Gelände und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

An der Stätte der Leistung dürfen Werbeanlagen pro Gebäudeseite maximal 4 m² Ansichtsfläche aufweisen. In begründeten Einzelfällen, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, sofern sie sich in die Umgebung einfügen (z. B. als Einzelbuchstaben oder integriert in die Glasfassade).

Werbeanlagen müssen aus der Fassadengestaltung entwickelt werden und sich harmonisch in diese einfügen. Werbeanlagen dürfen die Maßstäbe der Bebauung und Umgebung nicht sprengen, die spezifischen Anforderungen durch die gegebene Nutzung wie auch die besonderen Gestaltungsanforderungen in der Umgebung des Rathauses sind zu berücksichtigen und abzuwägen.

Verfahrensfreie Werbeanlagen nach § 50 LBO sind kenntnisgabepflichtig.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Unterdorf I“

TEXTTEIL

2.12 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. (3) Nr. 2 LBO i.V. m. § 9 Abs. (1) Nr.14, Nr. 20 und Nr. 21 BauGB.

Bei allen Neubauflächen und wo möglich auch beim Altbestand bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sollen Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ergriffen werden.

Nachfolgende Bewirtschaftungselemente stehen zur Realisierung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der Baugrundstücke zur Verfügung:

Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung, Teichanlage

Verdunstung: Dachbegrünung, Teichanlage

Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne

Versickerung: Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung für Dachflächenwasser einschließlich Gründach, Rigolenversickerung für Gründach, Retentionsraumversickerung [Teichanlage mit nachfolgender Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung].

Kombinationslösungen

Es ist ein Regenabfluss von der bebauten Fläche [Dachfläche und befestigte Fläche] nachzuweisen, welcher dem natürlichen Oberflächenabfluss aus dem unbebauten Gebiet [12,5 l/(s*ha)] entspricht; der Nachweis ist für ein 2-jährliches Regenerignis zu führen.

Bei Speicherung und gedrosselter Ableitung gilt dieser Nachweis als erbracht, wenn pro Quadratmeter A_u „undurchlässig befestigte Fläche“ zur Zwischenspeicherung ein Retentionsvolumen von 15 l bereitgestellt wird. Der Drosselabfluss aus dem Speicher errechnet sich wie o.a. zu Q_{dr} [l/s] = A_u [m²] * 12,5 * 10⁻⁴ l/(s*m²).

"Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis für Dächer gemäß 2.1.2 [Substratstärke mindestens 8 cm] als erbracht."

3. Hinweise

3.1 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau.

Um die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie den Einbau einer Rückstausicherung in die Schmutzwassergrundleitung zu ermöglichen, darf eine Vermischung von Schmutz- und Regenwasser – auch im Mischsystem – erst im Hauskontrollschacht stattfinden.