

## **B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO

---

### **B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### *B.1.1 Dachform und Dachneigung*

Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Untergeordnete Vorbauten sowie Gegengiebel im Bereich C können mit Flachdach ausgeführt werden.

#### *B.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze*

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem dauerhaft extensiv begrüntem Flachdach zu versehen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

#### *B.1.3 Dacheindeckung und –gestaltung*

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Zulässig sind alle Farben, die diesem Farbspektrum zugeordnet werden können, außer schwarz. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist zur Dacheindeckung das gleiche Material zu verwenden.

Gemäß Pflanzgebot 3 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Dachterrassen. Ebenfalls von der Begrünung ausgenommen sind Gegengiebel. Auf Ziff. 6.2 und 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

#### *B.1.4 Dachaufbauten/Gegengiebel*

Grundsätzlich sind giebelständige Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben zulässig.

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,5m und vom First 0,5m in der Dachschräge abgesetzt sein. Ihr Abstand untereinander darf das Maß von 1,0m nicht unterschreiten.

Für Gegengiebel gelten die o.g. Bemaßungen analog.

#### *B.1.5 Fassaden*

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Flächen für die Solarnutzung.



## **B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### *B.2.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze*

Private nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

### *B.2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen*

Tote Einfriedungen und Hecken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

### *B.2.3 Einfriedungen gegenüber den Baugrundstücken*

Sichtschutzwände zu Nachbargrenzen und zwischen Terrassen sind auf der straßenabgewandten Seite bis 2,0 m Höhe und bis 5,0 m Länge zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Hinweis: Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten.

### *B.2.4 Abfallbehälter*

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

### *B.2.5 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche*

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entlang der öffentlichen Straßengrenze, sind Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Natursteinmauern, Gabionen mit Naturstein und Natursteinblöcke bis max. 1,2 m zulässig.

### *B.2.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen*

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

## **B.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Projektionen, akustische Werbeanlagen u.ä. sind unzulässig.

Zudem sind im südlichen Plangebiet, bei der Bebauung entlang der Hermann-Hesse-Straße, Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Sie dürfen eine Größe von max. 1,5 m<sup>2</sup> an der Außenfassade nicht überschreiten.

## **B.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehausenantenne zulässig. Die Außenantennen sind in ihrer Farbe und Position so zu wählen, dass sie sich in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung einfügen. Dies gilt auch für Parabolantennen.

## **B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. In Tiefgaragen muss jeder Stellplatz separat anfahrbar sein.



**B.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken (§74 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 LBO)**

Bei der Errichtung von Neubauten sind auf den privaten Baugrundstücken Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswasser herzustellen. Hierbei ist ein Retentionsvolumen von  $1\text{m}^3$  je angefangene  $250\text{ m}^2$  Grundstücksfläche nachzuweisen. Das auf privater Fläche anfallende Niederschlagswasser darf nicht direkt (unter Umgehung der Zisterne) der Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Dabei soll die Retentionszisterne jedoch mindestens ein Speichervolumen von  $3,0\text{ m}^3$  je Niederschlagswassernutzungsanlage aufweisen.

Der Drosselabfluss (i.d.R. zwischen  $0,05$  bis  $2\text{ l/s}$ ), der Rückwirkung auf die Gebäude-/ Grundstücksentwässerung hat, ist vom Antragssteller zu bemessen. Die Bemessung ist dem Entwässerungsgesuch beizulegen.

Die dauerhafte Funktion der Zisterne ist zu gewährleisten.

Des Weiteren wird auf den Hinweis unter C. 6 verwiesen.

