



ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4, 0,5	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschäftszahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 16 u. 20 BauNVO (V. mit § 2 LBO))
II, III	- als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 16 u. 18 BauNVO)
EFH	- Erdgeschossfußbodenhöhe (als Höchstmaß)
TH	- Traufhöhe (als Höchstmaß und Mindestmaß)
OK	- Dachoberkante als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO) (A = Ausnahme entsprechend Textteil)
Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Begrenzung der Flächen A

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Fristrichtung der Satteldächer des Hauptbaukörpers
Neigungsrichtung der Pultdächer (PD) und geneigten Dachflächen (DF)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gehwegfläche oder Fußweg
öffentliche Parkplätze
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche
Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
Ein- und Ausfahrt (als unverbindlicher Hinweis)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche
Sichtfelder
Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB)
Umspannstation
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Gemeinde)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume
Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung (Grund- und Geschöfzflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse)

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (TH bzw. OK)

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD	Satteldach
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
DF	Geneigte Dachflächen
GT	Gebäudetiefe

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform, DN

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei denen Bebauung besondere Verordnungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Lärmimmissionen)

Allgemeine Planzeichen:

gemessene Höhen ü. NN
festgelegte Höhen ü. NN
kleiner gleich (Höchstmaß)
bestehende Gebäude

TEXTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt in seinem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan "Esslinger Straße 1" außer Kraft (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 und die Änderung vom 23.11.1994
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 817)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 BauNVO zugelassen.

1.2 Mischgebiete (MI 1 und MI 2) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehene Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
Ausnahme: In allen Baugebieten kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO (Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um max. 0,2 der maßgebenden Grundstücksfläche auf die Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdbecken, Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Geschöfzflächenzahl, Geschöfzfläche (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
a. Bei der Ermittlung der Geschöfzfläche sind die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen (Untergeschoss und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

b. Bei der Ermittlung der Geschöfzfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (z) (§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt und wie folgt definiert und beschränkt:

2.3.1 Baugebiete WA 2 und MI 1 (Dachform Pultdach PD)

z = III, 3 Vollgeschosse einschließlich des zurückgestaffelten obersten Geschosses oder Vollgeschosses

Zurückgestaffeltes Geschöfz, (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Das jeweils oberste Geschöfz oder Vollgeschöfz des Gebäudes ist an mindestens 2/3 seiner Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m von den Außenseiten des darunterliegenden Geschosses zurückgestaffelt.

Ausnahmsweise kann eine Zurückstaffelung von mindestens 0,3 m zugelassen werden, wenn dieses Maß von 0,3 m an den beiden Gebäudeseiten und der mit TH 1 und TH 3 bezeichneten Traufseite eingehalten ist und wenn sich dieses oberste Geschöfz in Farbe und Material gegenüber den beiden darunterliegenden Geschossen abhebt.

Diese Festsetzung über das "zurückgestaffelte Geschöfz" gilt sowohl für ein Vollgeschöfz als auch für ein eventuelles oberstes Geschöfz im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

Schemazeichnung (ohne Materialwechsel)

Zurückgestaffeltes Geschöfz (ohne Materialwechsel)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Die im Lageplan dargestellte Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie die ausgewiesenen Bäume in den Verkehrsflächen sind eine verbindliche Richtlinie für den Ausbau und die Bepflanzung.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(entsprechend Festlegung im Lageplan)

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs aufgeführt werden.

Dieses aufgeführte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen (max. 1:3) anzuschütten und gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

Ir = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Gemeinde zur Einleitung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.

Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Esslinger Str. (L 1204) und entlang der Neckarstr. (K 1211) die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beibehaltung zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrsmitteln überschritten.

Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich und bei Außenlärmbarrieren der Wohn- und sonstigen Nutzungen vorzusehen.

Der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile der Wohn- und Aufenthaltsräume ist für sämtliche Bauteile zu führen, wobei diese entsprechend der DIN 4109 auszubilden sind.

2.3.2 Baugebiete WA 1 und MI 2 (Dachform Satteldach SD)

z = II, 2 Vollgeschosse bzw. z = III, 3 Vollgeschosse

Ausnahme: In diesen Baugebieten kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschöfz zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe durch den Ausbau bzw. die Nutzung des Dachraumes ein weiteres Vollgeschöfz entsteht (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

EFH = Die Höhenangaben des Erdgeschossfußbodens sind im Normalsystem (Neues System) als Höchstmaße festgesetzt.

2.4.2 Traufhöhen (TH)

a. Baugebiete WA 2 und MI 1 (Dachform Pultdach PD)

Die Traufhöhen sind sowohl als Höchstmaß als auch als Mindestmaß festgesetzt.

Sie gelten für den Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachwand und sind über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) angegeben.

TH 1 und TH 3 = Mindest (TH min.) und Höchstmaß (TH max.) der Traufhöhe des unteren Schnittpunktes des Pultdaches mit der Außenwand des zurückgestaffelten Geschosses.

TH 1 min. = 0,0 m TH 1 max. = 0,1 m
TH 3 min. = 7,0 m TH 3 max. = 8,1 m

TH 2 und TH 4 = Höchstmaße der Traufhöhe des oberen Schnittpunktes des Pultdaches mit der Außenwand des zurückgestaffelten Geschosses.

TH 2 = 10,7 m TH 4 = 9,7 m

b. Baugebiete WA 1 und MI 2 (Dachform Satteldach SD)

Die festgesetzten Traufhöhen gelten für den Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachwand und sind wie folgt festgelegt:

TH 5 = Die festgesetzten Traufhöhen sind als Höchstmaße im Normalsystem (Neues System) angegeben.

TH 6 = Die festgesetzten Traufhöhen müssen mindestens 0,2 m unterhalb der jeweiligen Traufhöhe TH 5 liegen.

2.4.3 Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK = Höhen der Dachoberkanten über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe OK um max. 1,0 m zugelassen werden, wenn sich die Außenfassaden des Anbaus in Farbe oder Material gegenüber dem Hauptbaukörper unterscheiden.

Als Materialien dazu können Holz, Glas, Gabelstein, Faserzement u.s.w. verwendet werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegung im Lageplan)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Überschreitung der festgesetzten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Ausnahme: Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Überschreitung der festgesetzten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten. (Auf Ziffer II 2 a "Gliederung der Fassade" wird verwiesen.)

4.2 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Baulinien kann ausnahmsweise in geringem Ausmaß bis max. 1,0 m Tiefe auf 3,0 m Länge je Gebäude zugelassen werden.

Die Erstellung von Arkaden im Erdgeschoss ist zugelassen.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a. Satteldächer (SD)

Die im Lageplan rechnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Fristrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

b. Pultdächer (PD)

Die im Lageplan festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für die Richtung der Dachneigung der Pultdächer maßgebend und gilt nur für den Hauptbaukörper.

c. Geneigte Dachflächen (DF)

In den mit "TH 6" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die festgesetzte Richtung der Dachneigung maßgebend und gilt für die Richtung der Dachneigung der Pultdächer.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

In den Baugebieten WA 2 und MI 1 sind oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,2 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist.

7. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegung im Lageplan)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Die im Lageplan dargestellte Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie die ausgewiesenen Bäume in den Verkehrsflächen sind eine verbindliche Richtlinie für den Ausbau und die Bepflanzung.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(entsprechend Festlegung im Lageplan)

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs aufgeführt werden.

Dieses aufgeführte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen (max. 1:3) anzuschütten und gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

Ir = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Gemeinde zur Einleitung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.

Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Esslinger Str. (L 1204) und entlang der Neckarstr. (K 1211) die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beibehaltung zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrsmitteln überschritten.

Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich und bei Außenlärmbarrieren der Wohn- und sonstigen Nutzungen vorzusehen.

Der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile der Wohn- und Aufenthaltsräume ist für sämtliche Bauteile zu führen, wobei diese entsprechend der DIN 4109 auszubilden sind.

12. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a. Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

Pflanzgebote für Freiräume

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (einschließlich Obstbäume) zu bepflanzen sowie zu begrünen und so zu erhalten.

Pflanzgebote für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m Dicke auszustatten, zu begrünen und so zu erhalten.

Ausnahmsweise sind auf der Garagendecke Anlagen und Einrichtungen wie Terrassen, Kinderspielfläche, Wege u.s.w. zugelassen.

12.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützmauern, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

1.1.1 Hauptgebäude

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone von 45° - 48° bzw. von 20° - 23° zulässig.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

PD = Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 9° zugelassen.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Bauteilen zugelassen.

FD = Es sind nur Flachdächer zugelassen.

DF = In den mit "TH 6" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 9° zulässig.

Die Dachneigung darf jedoch höchstens die jeweilige tatsächliche Dachneigung des Hauptbaukörpers erreichen.

1.1.2 Garagen

a. Baugebiete WA 2 und MI 1 (Dachform Pultdach PD)

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 6° bis 9° oder mit einem begrüntem Flachdach hergestellt werden.

b. Baugebiete WA 1 und MI 2 (Dachform Satteldach SD)

Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, dürfen nur mit einer geneigten Dachfläche mit einer Dachneigung von mindestens 9° oder mit einem begrüntem Flachdach hergestellt werden.

Freistehende Garagen dürfen nur mit einem Satteldach von mindestens 20° Dachneigung oder mit einem begrüntem Flachdach hergestellt werden.

1.2 Dachdeckung

a. Satteldächer (SD) und geneigte Dachflächen (DF)

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldachung in naturdünem oder roburtem oder Betondeckung in roburtem Zustand zugelassen.

Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

b. Pultdächer (PD)

Im Baugebiet MI 1 sind als Dachdeckung sind nur Metalle in Aluminium oder grauen Farbtönen zugelassen, wie beispielsweise Titanblech, Silberrum u.s.w.

Spiegelnde und glänzende Materialien sind als Dachdeckung nicht zugelassen.

Im Baugebiet WA 2 sind auch begrünte Dachflächen zugelassen.

c. Flachdächer (FD)

Die mit der Höhenfestlegung OK bezeichneten Bereiche sind als Flachdächer herzustellen und zu begrünen.

Ausnahmsweise dürfen Dachterrassen und Pergolen erstellt werden.

1.3 Dachaufbauten, Dachschritte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

a. Dachaufbauten (Schleppgauben und giebelständige Gauben)

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder als giebelständige Gauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform erstellt werden.

- Dachgauben dürfen nur in der unteren Ebene des Daches, bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt