

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien ist unzulässig.
Hauptgebäude sowie Garagen sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verkleiden.

2.1.2 Dächer

Für Hauptgebäude sind in WA 1, 2, 3 und 5 Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer zugelassen. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind wie Satteldächer, Zeltdächer wie Walmdächer anzusehen. In WA 4 dürfen Gebäude nur mit Flachdächern, Pultdächern oder Walmdächern mit den genannten Dachneigungen errichtet werden.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppel- bzw. Reihenhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Bis 50 % der Dachfläche sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke > 10 cm)

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere maximal 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m

Dachgauben und Zwerchbauten können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis max. 1,0 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,0 m Höhe
- Geschnittene Hecken bis max. 1,20 m Höhe
- Gabionen bis max. 1,0 m Höhe

Eine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Erschließungsstraßen durch auswachsende Hecken ist zu unterbinden. Immergrüne Nadelgehölze (Thuja) sind zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Zur Abfangung von unterschiedlichen Geländehöhen sind Stützmauern auch innerhalb von festgesetzten Grünflächen zulässig. Stützmauern sind in Naturstein, als Gabionenwand oder mit Vorpflanzung vorzusehen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu verwenden.

Offene Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter oder Schotterterrassen) auszuführen.

2.4 Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen ausnahmsweise zulässig.

2.5 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Je Wohnung in Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

In Abweichung zu dem o.g. Stellplatzschlüssel kann für Wohnungen in Anlagen für betreutes Wohnen die Stellplatzzahl auf bis zu 0,5 je Wohnung reduziert werden.