

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

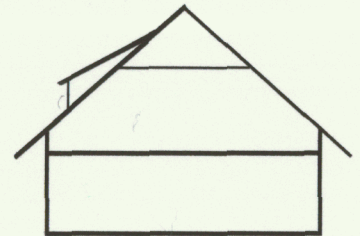
- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Gebäudehöhen, Dachform und -neigung in Altgrad

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der Traullänge eingehalten sein.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 3,8 m und eine Dachneigung von zwingend 30° zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich auch die Variante b) oder eine andere Dachneigung im festgesetzten Bereich zugelassen werden.

a) Wohn- und Hauptgebäude: Zulässig sind Gebäude mit einer TH von maximal 3,8 m, einer GBH von maximal 8,6 m und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40°.



b) Alternativ können auch Gebäude mit einer TH von maximal 5,6 m, einer GBH von maximal 8,6 m und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 7-23° zugelassen werden.



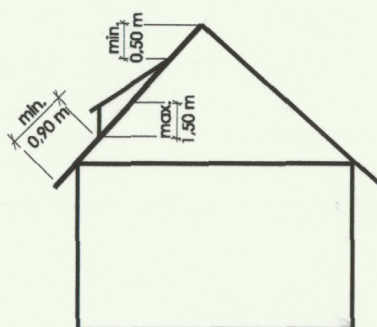
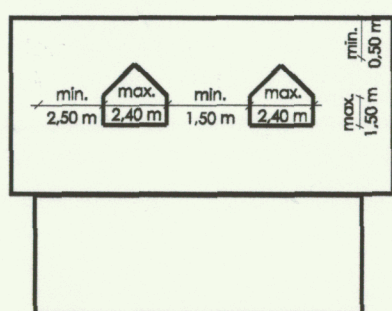
c) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 bis 40 ° zulässig. Garagen die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur in der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig. Flachdächer bis 15 ° sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m substratüberdeckt und mit einer Dachbegrünung versehen sind. Sitzplätze, z.B. bei in den Hang integrierten Garagen, sind im Rahmen der Grenzabstände zulässig.

2.1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten und rotbraunen Farbtönen oder Dachbegrünung zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, Schlepp- und Segmentbogengauben können auch mit Dachdeckung in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben mit Sattel- oder Walmdach, als Dreiecksgaube nur bei Satteldächern, als Segmentbogendach, als Zwerchgiebel und als Schleppgauben mit deren abgewandelten Sonderformen wie Fledermaus- oder Ochsenaugengauben zulässig. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken, Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden. Das Zwerchgiebeldach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist mit demselben Material und in der selben Farbe wie dieses einzudecken. Schleppgauben und deren Sonderformen müssen mindestens 15° (Altgrad) Dachneigung aufweisen.

Die Länge der Gauben darf maximal 2,40 m betragen. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge, Zwerchgiebel dürfen ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,50 m messen, zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Der Abstand vom First muss mindestens 0,50 m betragen und von der Traufe mindestens 0,90 m (in der Dachschrägen zu messen). Die Höhe der Gauben vom Abschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,50 m nicht überschreiten.



2.1.4 Dachausschnitte
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 50 % der Gebäudelänge je Seite nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung
Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

- Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis 1,0 m über der Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu plazieren, dass sie in aus gewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
- Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.
- Stützmauern gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls mindestens 0,3 m abzurücken und davor zu bepflanzen.

2.2.2 Müllbehälterstandplätze
Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.2.3 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten
Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 AUSSENANTENNEN § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.4 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur Niederspannungsleitungen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 Abs.2 Nr. LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen, Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.