2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (6) LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 73 (1) LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung (Altgrad)

a) Wohngebäude: Satteldach 30° - 40°

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung mit 35° festgesetzt. Versetzte Satteldächer sind ebenfalls zulässig.

b) Freistehende Nebengebäude/Garagen

Satteldach 20° - 40°

c) Garagen an das Wohngebäude angebaut oder in dieses einbezogen:

Dachneigung des Wohngebäudes

d) Flachdachgaragen

sind als Ausnahme zu b) und c) nur dann zulässig, wenn die Dachfläche bei einer Subtratschicht von mind. 8 cm extensiv begrünt wird, bzw. mit Erde überdeckt sind.

e) Einfache Stellplatzüberdachungen

sind in Form von überdachten Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zugelassen.

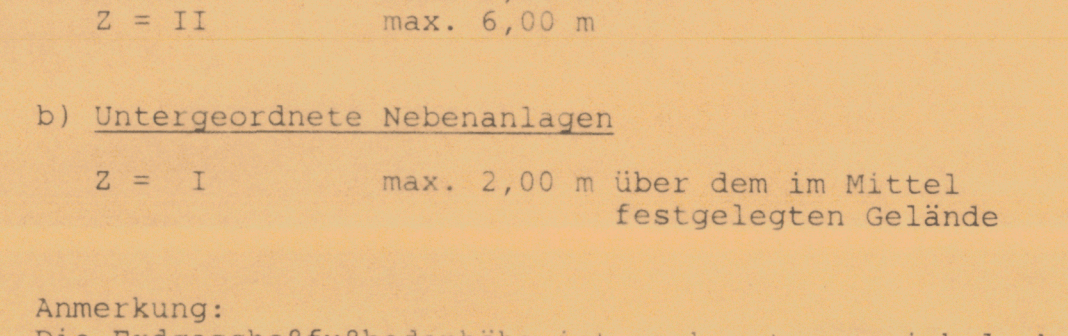
2.1.2 Dachdeckung

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in rot- bis rotbraunen Farbtönen zugelassen.
Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Ausgenommen: Solarenergieanlagen, wenn sie mit der übrigen Dachfläche eine gemeinsame Ebene bilden.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schleppgaupen, Sattelgaupen und Dreiecksgaupen zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 2,40 m betragen, ihre Höhe gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 2,00 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte/Dachflächenfenster

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge je Seite tragen.

Liegende Dachfenster sind bis 0,6 m² zulässig. Die Breite darf max. 60 cm betragen.
Rahmen und Verwahrungen sind im Farbton der Dachdeckung zu streichen.

2.1.5 Firstrichtungen

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Nach Eintrag im Lageplan

Parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen (siehe auch Legende).

2.1.6 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

§ 73 (1) Nr. 7 LBO

a) Traufhöhen (TH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; siehe Ziff. 1.13 des Textteils) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut bei

a) Wohngebäude - nach Eintrag im Lageplan -

Z = I	max. 3,80 m
Z = II	max. 6,00 m

b) Untergeordnete Nebenanlagen

Z = I	max. 2,00 m über dem im Mittel festgelegten Gelände

Anmerkung:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel ohne Änderung der Traufhöhe.
Die max. Traufhöhe muß auf mind. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 73 (1) Nr. 2, 3 und Nr. 5 LBO

2.2.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

2.2.11 Lebende Einfriedigungen (Sträucher/Hecken)

sind mit und ohne innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdraht zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen. Es sind nur heimische, landschaftsgerechte Gehölze zulässig.

2.2.12 Tote Einfriedigungen

sind bis max. 0,30 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der toten Einfriedigungen einen Abstand

a) gegenüber Straße bzw. Gehweg von 0,80 m
b) gegenüber Fußwegen u. Feldwegen von 0,50 m

Die Bezugsebene für die Höhe der toten Einfriedigung ist das natürliche Gelände bzw. die Höhe am Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2.2 Stützmauern

ergeben sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen Höhenunterschiede, zwischen dem natürlichen Gelände und der Verkehrsanlage größer als 2,00 m, so sind Abstützungen bis 1,30 m Höhe in Naturstein, Holzpalisaden oder verputztem oder mit Naturstein verkleidetem Betonmauerwerk zulässig.

2.2.3 Sichtschutzeinrichtungen

2.2.31 Sichtschutz als Einfriedigung gegen die öffentlichen Flächen max. Höhe 1,80 m

Ausnahmsweise sind Sichtschutzwände in Holz zur Abschirmung der Wohngartenflächen zulässig.
Abstand zur öffentlichen Fläche mind 0,50 m.

2.2.32 Sichtschutzeinrichtungen

Sind bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind in Holz, verputztem Mauerwerk oder als Laubhecke auszuführen.

Zu 2.2.3 Die Bezugsebene für die Höhe der Sichtschutzeinrichtung ist die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländehöhe bzw. die Höhe am Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2.4 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.2.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Fußwege und Parkplätze

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein (z.B. Rasengitter, Schotterrasen, Pflaster in Splitt, Sand verlegt).

2.2.6 Garagen ohne ausreichenden Stauraum

§ 73 (1) Nr. 2 LBO

Sind mit funkgesteuerten Öffnungsanlagen auszustatten.

2.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 73 (1) Nr. 4 LBO

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 73 (1) Nr. 3 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.