

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### 6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 74 LBO)

##### 6.1 Dächer

- (1) Die Dächer für die Wohnhäuser im MI-Gebiet sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von
  - a) 25 - 45 ° bei eingeschossigen Wohngebäuden
  - b) 25 - 35 ° bei zweigeschossigen Wohngebäudenzulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer bei Wohnhäusern sind mit einer Dachneigung bis zu
  - a) 45° bei eingeschossiger Bauweise
  - b) 35° bei zweigeschossiger Bauweise
  - c) 25° bei dreigeschossiger Bauweisezulässig.
- (3) Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Dachneigung nicht festgesetzt.

##### 6.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufenhöhe für Gebäude mit Wohnnutzung wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut bestimmt.

Sie darf maximal betragen:

- a) für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß      3,40 m
- b) für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen      5,90 m.
- c) für Wohngebäude mit drei Vollgeschossen      8,65 m.

Bei den gewerblichen Anlagen wird eine Gebäudehöhe nicht festgesetzt.

### 6.3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§§ 37 Abs. 1 i.V.m. 74 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- a) bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten auf zwei Stellplätze je Wohnung. Dies gilt auch für Hausgruppen.
- b) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohnung. Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

### 6.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseits bei den Sichtwinkeln bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Ansonst sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

### 6.5. Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

### 6.6. Trafostationen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen, z. B. Kabelverteilerschränke und dergleichen, auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

## 7. **Geländeaufschüttungen**

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.