

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 74 LBO

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachdeckungen

Zur Eindeckung von geeigneten nicht begrünten Gebäudedächern sind Ziegel-, Ziegelähnliche- oder Betondachsteine in gedeckten Farbtönen zu verwenden. Reflektierende oder blendende Materialien sowie Faserzement sind als Dachdeckung unzulässig.

B1.2 Dachform, Dachneigung

Im WA 1 gilt: Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist in der Nutzungsschablone dargestellt.

Im WA 2 ist die Dachform und -neigung freigestellt.

B1.4 Dachüberstände im WA 1

Dachüberstände (Ortgang und Traufe) auf dem Nachbargrundstück dürfen max. 0,50 m (inkl. Regenrinne) betragen. Die Duldung dieser Dachüberstände ist in Form einer Grunddienstbarkeit abzusichern.

B1.5 Grenzwände im WA 1

In Gebäudeabschlusswänden im WA 1, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Wandöffnungen (wie z.B. Lichtöffnungen, öffnenbare Fenster, Zu- und Abluftanlagen) erst ab einer Höhe von 3,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

In Gebäudeabschlusswänden, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche grenzen, sind Wandöffnungen auch unterhalb einer Höhe von 3,0 m zulässig.

B2 Stellplatzanzahl

WA 1: Für Wohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Abstand zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche darf für die Stellplatzermittlung herangezogen werden.

WA 2: Für Wohnungen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Abstand zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche darf für die Stellplatzermittlung herangezogen werden.

Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der VwV Stellplätze vom 16. April 1996 (GBl. S. 289) in der derzeit geltenden Fassung.

B3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken

Direkt an den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen über Straßenniveau nicht zulässig. Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen nur bis max. 0,50 cm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen an Terrassen.

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).

B4 Einfriedigungen

(1) Die Höhe der Einfriedigungen darf folgende Höhen nicht überschreiten:

- Im Bereich der Sichtdreiecke : 0,70 m
- Im Vorgarten: 1,00 m
- an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen: 1,80 m

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).

(2) Einfriedigungen sind zu begrünen oder mit Hecken zu kombinieren.

B5 Dachgauben

- (1) An einem Wohngebäude dürfen auf jeder Dachseite Dachgauben oder Zwerchgiebel erstellt werden.
- (2) Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten.
- (3) Die Länge der Dachgauben darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 70% der Dachseite betragen.

B6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74b Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig. (s. auch A12)

B7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.