

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit den im Bebauungsplans (zeichnerischen Teil) festgelegten Dachneigungen. Nach Planeinschrieb sind bestimmte zulässige Dachneigungen jeweiligen Traufhöhen zugeordnet.

Zulässig sind geneigte Dächer als Satteldächer, Pultdächer, Pyramidendächer oder Sonderformen dieser Dachformen (z.B. abgesetzte Pultdächer, Walmdächer usw.). Es sind auch Flachdächer (Dachneigung = 0° - 10° zulässig).

2. Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen und Nebengebäude sind nur mit geneigten Dächern oder Flachdächern zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung der Garagendächer dem des Hauptgebäudes (siehe Festsetzungen im Lageplan) entsprechen. Bei Dachneigungen der Hauptgebäude über 25° muss die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude mind. 25° betragen. Eine Integration des Garagendaches in das Dach des Hauptgebäudes ist zulässig. *Hinweis: Dachneigungen über 25° sind zulässig, jedoch für Garagen und Nebengebäude nicht erforderlich.*

Bei überdachten Stellplätzen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (DN max. 15°) zulässig.

Flachdächer (DN < 10°) sind nur als begrünte Dächer zulässig. Auf die Begrünung von Garagendächern und den Dächern überdachter Stellplätze darf verzichtet werden, soweit die Dächer (unter Einhaltung der nach der LBO erforderlichen Grenzabstände) als Terrassen genutzt werden.

Hinweis:

Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung, Dachform und Material übernommen werden.

3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nebengiebel (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Allgemeine Regelungen

1. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Hauptdachneigung von 28 Grad zulässig.
2. Unterschiedliche Arten von Gauben auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
4. Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
5. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.

6. Gauben und Zwerchgiebel sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken; bei Dachgauben ist auch die Eindeckung in Blech zulässig; Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe des Hauptdaches entsprechenden Materials einzudecken.
7. Giebelständige Gauben (Dreiecks- und Pultdachgauben) müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
8. Es darf kein unzulässiges Vollgeschoss entstehen.

3.2 Für Gauben und Zwerchgiebel werden folgende Maße festgelegt:

1. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf in Summe 60 v.H. der Gebäudebreite (gemessen wird von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) nicht überschreiten. Die einzelne Gaube darf jedoch maximal 5,0m lang sein; die Länge von Trapez- und Bandgauben ist 0,9m über dem unteren Anschnitt mit der Dachhaut des Hauptdaches zu messen. Die Gesamtlänge eines Zwerchgiebels und von Dacheinschnitten darf jeweils 40 v.H. der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand – bei Doppelhaushälften und Hausgruppen zur jeweiligen Brandwand – und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50m einhalten.
Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,50m und zu Dachgauben einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten.
3. Der oberste Anschnitt von Gauben und Zwerchgiebeln mit dem Hauptdach muss mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.
4. Die Höhe der Gauben – gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Gauben-Dachaufbau – darf 1,80m nicht überschreiten. Dreiecksgauben dürfen maximal 2,20m hoch sein.
5. Gauben müssen einen deutlichen Rückschritt von der Außenhaut der Gebäudeaußenwand erkennen lassen um mindestens zwei Ziegelreihen, die zwischen Außenhaut der Gebäudeaußenwand und der Außenhaut der Gaubenaußenwand durchlaufen.
6. Zwerchgiebel dürfen maximal 1,00 m vor die Hauptfassade übertreten.

3.3 Ausnahmen

In begründeten Ausnahmefällen, wenn wegen der tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund vorhandener Fenster- und Raumanordnungen die Einhaltung der Satzung zu einer nicht beabsichtigten grundrissbezogenen Härte führen würde, sowie bei der Erweiterung bestehender Gauben zur Weiterführung der bisherigen technischen Ausführung, kann von den Festsetzungen über Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nebengiebel eine Ausnahme getroffen werden.

4. **Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in roten bis braunen bzw. in grauen bis schwarzen Farbtönen vorzunehmen. Glasdächer sind zulässig. Bei angebauten Häusern ist die Dachfarbe dem jeweiligen Nachbarhaus anzugleichen.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 15° sind nur als begrünte Dächer zulässig.

Dachdeckungen, Verkleidungen von Dachaufbauten und Attiken (Aufkantungen am Flachdachrand) mit spiegelnden oder grellen Oberflächen sind nicht zulässig.

5. **Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen. Holzverschalungen und Klinkerfassaden an Gebäuden sind allgemein zulässig. Spiegelnde oder grelle Oberflächen sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

6. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind "tote" Grundstückseinfriedigungen nur als durchlässige Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Ihre Höhe (bis zur Oberkante Zaun) darf max. 1,00 m - gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche - betragen. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 30 cm Höhe zulässig. Trockenmauern sind als Einfriedigung bzw. Teil einer Einfriedigung nicht zulässig.

Die Höhe von Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken, zu öffentlichen Grünflächen oder zu (selbständigen) öffentlichen Fußwegen darf 1,85 m nicht übersteigen. Es sind nur durchlässige Zäune zulässig. "Lebendige" Einfriedigungen sind nur mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig.

Bauliche Anlagen an den Nachbargrenzen, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Ihre zulässige Gesamtlänge wird pro Sichtschutzanlage auf 4,0 m Länge beschränkt. Ihre Höhe - gemessen über Bezugshöhe (BZH) - darf 1,85 m nicht überschreiten.

7. **Künftige Höhenlage der Grundstücke** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Erdaushubs ist die Höhenlage der Grundstücke gleichmäßig dem künftigen Straßenniveau anzugleichen. Dies gilt jeweils für die Gesamtgrundstücksfläche.

8. Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind folgende Stellplätze herzustellen. Für

- | | |
|--|------------------|
| a) Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz, |
| b) Wohnungen über 40 m ² bis 80 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze, |
| c) Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze. |

9. Gestalterische Anforderungen Außenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann. Bituminöse Befestigungen oder sonstig geschlossene Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Vorgärten sind - soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsfläche genutzt werden - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Böschungen auf den Grundstücken dürfen eine max. Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern dürfen max. 1 m hoch sein und sind aus Natursteinen oder begrünt herzustellen.

10. Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Standorte der Müllbehälter müssen mindestens 2,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Sofern Müllbehälter nicht in den Gebäuden oder baulichen Anlagen untergebracht werden, sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

11. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als 2 Rundfunk- und Fernsehantennen sowie Parabolspiegel auf oder an dem Gebäude sind unzulässig. Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. zum Dach abzustimmen.

Antennen für gewerbliche Sende- und Empfangsanlagen sind nur in Verbindung mit innerhalb des Gebietes zulässigen Betrieben zulässig.

12. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

13. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sofern das städtebauliche Bild nicht gestört wird, können ausnahmsweise größere Werbeanlagen zugelassen werden.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.