
3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

3.1 Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenverkleidungen für sämtliche Gebäude sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig; als Ausnahme kann Metall und Glas bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen werden. Reflektierende oder spiegelnde Materialien sowie Kunststoffe und grelle Farbtöne sind unzulässig.

3.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die Dachneigung und die Dachform werden wie folgt festgelegt:

- a) Im MK 1 35° – 45° mit Satteldach,
- b) Im MK 2 10° – 20° mit Satteldach/Walmdach.

Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel und Betondachsteine in Rot bis Rotbraun und ausnahmsweise beschichtetes Metall für Gauben und Tonnendächer zu verwenden. Glänzende Materialien dürfen zur Dachdeckung nicht verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Sonnenkollektoren.

Dachaufbauten sind zulässig. Dachgauben müssen zum Organg einen Abstand von mind. 2,0 m, zum First von mind. 0,50 m und zur Traufe von mind. 0,90 m einhalten. Die Summe der Dachgaubenzlänge je Traufseite darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen. Die Breite eines Zwerchgiebels darf 1/3 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,0 m betragen. Auf einer zusammenhängenden Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten (z.B. Schleppgaube oder Stehgaube) gestattet. Ausnahmsweise sind auch Gauben mit Tonnendächern zulässig.

Für freistehende oberirdische Garagen sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 10°) sind nur mit einer Dachbegrünung zulässig (Ausnahme: Flächen, die als Terrasse genutzt werden). Aneinander grenzende Garagen müssen in der Dachform und Dachneigung angeglichen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden bzw. als Fahnenmasten zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden und insgesamt 3/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden bzw. über die Traufkante hinausragen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7,0 cm).

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Zugänge sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Einfriedigungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,0 m nicht überschreiten und muß 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein.

Einfriedigungen sind nur in lebender Form (z.B. Hecken, heimische Sträucher und Büsche) oder als Kombination aus lebender und toter Form (z.B. Hecken und darin einbezogene Holzzäune, Drahtgeflechte) bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig.

Bei Grundstückszufahrten sowie öffentlichen Straßen sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten. Sichtwinkel sind auch für Zufahrten auf Nachbargrundstücke zu beachten. Geländeabstützungen sind als Trockenmauern aus Naturstein zulässig.

3.6 Gestaltung der Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.

3.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig. Eine Außenantenne je Wohngebäude kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Kabelanschluß die Informationsfreiheit einschränken würde. Parabolantennen sind nur auf den Dächern und nur in der Farbe des Dachdeckungsmaterials zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.8 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen bis zur Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sind zulässig.

3.10 Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen, Nebenanlagen und Wege kann aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht zur Versickerung gebracht werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Dimensionierung der Zisternen sollte sich für 50 m² Dachfläche an 1 m³ Volumen orientieren.

Zisternen müssen einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation haben und sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

3.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.