

2 Örtliche Bauvorschriften Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

2.1 **Dachform und Dachneigung** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude:

Zulässige Dachform sind Satteldach (**SD**), Walmdach (**WD**), Zeltdach (**ZD**), Pultdach (**PD**) oder Flachdach (**FD**), die Darstellung des zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

Dachgauben u. Zwerchgiebel:

Sind nur als Flach-, Schlepp- oder Spitzdachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die halbe Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **1,50 m**
- vom First **0,80 m**

Garagen u. Carports:

wahlweise begrüntes Flach- oder flachgeneigtes Pultdach
(Neigung bis maximal 11°)

2.2 **Äußere Gestaltung der Gebäude** § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO

Dachflächen:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind **nicht zulässig**.

Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie liegende Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachgeneigte Dächer bis 11° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens **8 cm** betragen.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Außenwandflächen:

Unzulässig sind auffallend grelle oder bunte, sowie schwarze oder dunkle Farben, sowie reflektierende Materialien. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünung, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile.

Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich **unzulässig**.

2.3 Antennen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von **0,90 m** aufweisen.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen. Dazu kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze und der Garagenzufahrten ist mit sickerfähigem Belag auszuführen.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. **0,5 m** als Pflanzstreifen einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 3 u. § 10 Nr.1,2,3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal **0,7 m**, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Bei Überschreitungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geplanten Höhenversätze und Höhenverläufe in Form von Schnittdarstellungen zeichnerisch abzubilden.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand wird durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

2.6 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind als Einfriedigungen nur Hecken oder beidseitig eingewachsene Knüpf- oder Holzzäune zulässig.

Die Auswahl der Hecken und Sträuchern ist aus der beigefügten Pflanzliste (Gliederungspunkt 1.9) zu treffen.

Einfriedigungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens **0,5 m** zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Hecken und Sträucher dürfen eine Gesamthöhe von **1,5 m** nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind deren Höhenlage nach Vollausbau als unterer Bezugspunkt heran zu ziehen.

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von **0,7 m** über dem bestehenden Gelände zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von Stützmauern ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Bei Überschreitungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geplanten Höhenversätze und Höhenverläufe in Form von Schnittdarstellungen zeichnerisch abzubilden.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand wurde durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

2.7 Niederspannungsfreileitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 50 Abs. 3 TKG

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

2.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Gebäude eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens **2 m³ pro 100 m²** versiegelte Fläche betragen muss.

Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt **0,2 l / 2 m³**.

Werden die Dachflächen begrünt, kann der anteilige Retentionsteil der Zisterne entfallen.

2.9 Verkaufsautomaten § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.