

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachneigungen

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb. (die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen). Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils in der Höhe, der Dachform und der Dachneigung aufeinander abzustimmen. Dabei ist ein Versatz der Traufhöhe von max 1,0 m zulässig. Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in der Höhe aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachformen, Ausbildung der Deckung

Dachformen entsprechend Planeinschrieb (Satteldächer).

Garagen und Carports sind nur als Flach oder Pultdächer zulässig und extensiv zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. (Siehe auch Minimierungsmaßnahme 2)

1.3 Dachaufbauten

In das Dach integrierte und Außenwand bündige Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand vom Ortgang (Schnitt Giebelaußenwand Dachhaut) von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8 m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

1.4 Sonderregelung für Dachneigung / Dachform

Von den unter II 1.1 und II 1.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform können Ausnahmen erteilt werden, wenn Solarkonzepte es erfordern,

2. Trauf- und Firsthöhen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Max. Trauf- und Firsthöhe entsprechend Planeinschrieb. Die max. Trauf- und Firsthöhe, sofern festgesetzt, wird Vorhaben bezogen als Maß zwischen der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze der Haupteingangsseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut festgelegt. Die max. Traufhöhe darf dabei auf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge an der Traufseite überschritten werden.

Die für die Ermittlung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe erforderlichen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Einzelhöhen (Straßenmittelachse, Visierbruch), im Plan eingetragen. Die zugehörigen Straßenquerschnitte sind Bestandteil der Begründung. Da Abweichungen von den im Plan eingetragenen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen möglich sind, ist bei konkreten Baumaßnahmen die Aufnahme der ausgeführten Höhe der Verkehrsfläche vorzunehmen.

-
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**
- 3.1 Einfriedigungen
Einfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Holzzäune dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Soweit es die Geländeverhältnisse erfordern, können entlang von Straßen und Wegen Stützmauern als Naturstein- oder Betonstützmauern bis zu einer Höhe von max. 1 m errichtet werden. (siehe auch Minimierungsmaßnahme M6)
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,00m über bzw. unter der für die Berechnung der Gebäudehöhe maßgebenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig
- 3.3 Sichtschutzwände
Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune mit einer Höhe bis zu 2,0m und einer Tiefe bis zu 4,0m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von 1,5m einzuhalten.
- 4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr.2 LBO)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2,0 Stellplätze pro Gebäude nachzuweisen.
- 5. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 6. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Antennenanlagen für Mobilfunk sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 7. Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 74 (1) Nr.3 LBO).**
Freistehende Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind nur mit mindestens 0,50m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und durch Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.