

● B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß §74 LBO

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Änderung Ost I "

○ B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO

● B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

● B.1.1.1 Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

● B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Überdachte Stellplätze sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 8 cm starke Substratschicht anzulegen.

● B.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarzellen.

Auf Flachdächern und geneigten Dächern bis 10° ist ausschließlich Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten.

● B.1.3 Dachaufbauten bei Satteldächern

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- * die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen, jedoch max. 4,00 m
- * der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- * die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

● B.1.4 Dachüberstände

Satteldachhäuser: Dachüberstände sind an der Giebelseite nur bis 0.50 m und Traufseite nur bis 0,70 m - gemessen vom Hausgrund - zulässig.

● B.1.5 Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1 -15 und 80-100). Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

- **B.1.6 Stützmaergestaltung**

An der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauer und als Betonmauer zulässig.

In den anderen Teilen der Grundstücke sind auch Betonpalisaden und Holzpalisaden zulässig.

Stützmauern über 0.80 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

- B.2 Geländegestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

Das neue Gelände darf max. 1.20 m vom festgesetzten Gelände abweichen. In Teilbereichen werden zum Schutz der östlichen Angrenzer Geländemodellierungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

- **B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Laubhecke, als durchlässiger Holzstaketenzaun oder als Trockenmauer aus örtlichem Naturstein zulässig.

Andere Zaunarten sind entweder in die Pflanzung zu integrieren (Drahtgeflechtzäune) oder auf die Innenseite der Pflanzung zu setzen.

Die Höhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

Geländemodellierungen

Geländemodellierungen entlang von Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

- **B.4 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)**

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Rasengittersteine und Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

- B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)**

Nach § 74 (2) 2 LBO sind je Wohneinheit mind. 1 Stellplätze notwendig.

- B.6 Freianlagen**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standard und Umfang der vorgesehenen Pflanzungen und Ausbildung der Belagsflächen liefern.