
B **Satzung über die bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet „Altes Kurhaus Nassachmühle“ nach § 74 der Landesbauordnung**

1.0.0 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.0 Satteldach, Dachneigung (SD, DN)
(entsprechend Eintrag im Lageplan)

a. Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung, siehe Einschrieb im Plan, zulässig.
Ausnahmsweise können auf Erkern, Vorbauten, untergeordneten Zwischenbauten und Dachgauben andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

b. Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit geneigten Dächern (z.B. Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

1.2.0 Dachdeckung

Bei Satteldächern ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in rotem Farbton zugelassen. Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

1.3.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

a. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur in einer Reihe des Daches mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen, wobei die Fenster in stehenden Formaten zu gestalten sind
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen

b. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zugelassen.

c. Zwerchgiebel und Dachflächenfenster:

Zwerchgiebel und Dachflächenfenster sind zusätzlich neben Dachgauben zugelassen. Dabei darf die Summe der Breite aller Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster höchstens 50 % der jeweiligen Dachlänge der Gebäudeseite betragen.

Dachflächenfenster in der zweiten bzw. oberen Reihe sind nur zulässig, wenn sie je Einzelfenster nicht breiter als 1,0 m sind und die Summe ihrer Breite an einer Gebäudeseite nicht mehr als 20 % der zugehörigen Dachlänge beträgt. Dachflächenfenster sind in Material und Farbgebung einheitlich je Dachfläche zu gestalten.

1.4.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fasadengestaltung, Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude ist nur in Putz oder mit Holz zugelassen.

1.5.0 Gebäudehöhe (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

WA Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist für jedes Grundstück gesondert festgelegt und im Lageplan zu diesem Bebauungsplan eingetragen. Die Festsetzungen sind zwingend einzuhalten.

MI Die bestehenden Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind zwingend beizubehalten.

Im WA und MI darf die Höhe der Gebäude folgende Maße nicht überschreiten:

Z = II Traufhöhe max. 6,00 Meter

Z = III Traufhöhe max. 8,75 Meter

Die Traufhöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.6.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben Hecken und Sträuchern (keine Nadelgehölze) nur Einfriedigungen aus Stein max. 0,50 m zulässig.

1.7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Für Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände von mehr als 0,50 m Höhenunterschied ist das Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

1.8.0 Antennen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen.

1.9.0 Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Neu herzustellende Freileitungen sind unzulässig.

2.0.0 Begrünung und Bepflanzung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.