

3

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:

Außere Gestaltung baulicher Anlagen im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet

3.1.1

Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer sowie als Modifikation deren Ausführung als höhenmäßig gegeneinander verschobene Pulte, mit einer Neigung von mind. 22° bei gewerblich genutzten Gebäuden und 40° bis 45° bei Gebäuden mit Wohnungen sowie Garagen.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Unterschreitungen zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Bei Garagen sind Unterschreitungen zulässig, soweit die Dachflächen als Terrasse genutzt oder dauerhaft begrünt werden.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Eintrag TH vgl. 3.1.1 gilt als Gestaltungsvorschrift ferner, daß die Sockelhöhe, d.h. der Wandbereich über Gelände bis talseitig Oberkante Kellergeschoßfußboden und bis straßenseitig Erdgeschoßfußboden 0,30 m nicht überschreiten darf. Die Traufhöhe, definiert als Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut, darf talseitig 6,10 m über A und straßenseitig 3,60 m über A nicht überschreiten (Der Bezugspunkt A wird im Entwurf in m über NN angegeben.)

3.1.2

Dachdeckung: Als Dachdeckung dürfen nur rote Tonziegel oder rote Dachsteine verwendet werden.

Für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen gilt weiterhin:

3.1.3

Die max. zulässige Gebäudebreite beträgt 14,0 m, die max. zulässige Giebelbreite beträgt 11,5 m.

3.1.4

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drepel bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß sind Drepel bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.1.5

Gauben: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gauben muß der Hauptdachneigung entsprechen.

3.1.6

Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig; die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

3.1.7

Aufenthaltsräume im Kellergeschoß sind nur soweit zulässig, wie ihre Belichtung i.S. des § 48(1) HBO ohne Abgrabung nachgewiesen werden kann.

Einfriedigungen

3.1.8

Einfriedigungen sind aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen; außerhalb von Nutzgärten ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig, soweit sie nicht gleichzeitig als Stützmauer fungieren.

PKW-Stellplätze

- 3.1.9** PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen

- 3.1.10** Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner-gleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet je 10 m lfd. Wandfläche (Sukzession oder Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.1.11** Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Hochstammobstbaum 25 qm, ein großkroniger Laubbaum 100 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die bereits oben festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

- 3.2** Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)2 HBO:

- 3.2.1** Bei der Neueinrichtung und wesentlichen Änderung heizungstechnischer sowie der Versorgung mit Brauchwasser dienender Anlagen und Einrichtungen dürfen flüssige Brennstoffe nicht eingesetzt werden. Feste Brennstoffe dürfen nur bei Anlagen und Einrichtungen mit einer Nennwärmeleistung von kleiner 4 kW verfeuert werden. Ausgenommen sind Anlagen in Gebäuden mit einem Jahres-Heizwärmebedarf von weniger als 22 kWh je Quadratmeter beheizbarer Gebäudenutzfläche oder 7 kWh je Kubikmeter beheizbarem Gebäudevolumen (Niedrigst-Energiehäuser). Fest installierte Heizgeräte (Raumheizung) dürfen nicht mit elektrischem Strom betrieben werden, sofern dieser nicht über eine hauseigene Photovoltaikanlage erzeugt wird; ausgenommen sind Infrarotheizstrahler.

- 3.3** Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO:

- 3.3.1** Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zur Oberflächenbewässerung der Freiflächen zu nutzen