

Festsetzungen gültiger Bebauungsplan

Festsetzungen geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Alt

3

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:

3.1.1

Außere Gestaltung baulicher Anlagen im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet

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 **Überschreitungen** zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Bei Garagen sind **Überschreitungen** 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.)**

Neu

Ziffer 3.1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Abs. 1, Satz 1 nach den Worten „Zulässig sind“ wird das Wort „Flachdächer,“ und ein Komma eingefügt.

Abs. 2, Satz 2 wird wie folgt geändert:

„Die Traufhöhe, definiert als Schnittkante aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut, darf talseitig 9,30 m über A und straßenseitig 6,30 m über A nicht überschreiten.“

Abs. 2 nach Satz 2 neu wird folgender Satz 3 angefügt:

„Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses mit Flachdach, anstatt eines Satteldaches, erhöht sich die Traufhöhe talseitig auf 12,50 Meter und bergseitig auf 9,50 Meter.“

3.1.2

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

Ziffer 3.1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Nach den Worten „Als Dachdeckung“ werden die Worte „für Satteldächer“ eingefügt.

3.1.3

Für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen gilt weiterhin:

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

Der Text Ziffer 3.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entfällt ersatzlos und wird durch folgenden Text ersetzt:

„Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge ab 25 m und mehr ist eine deutliche optische Gliederung durch Vor- und Rücksprünge und/oder Höhenversprünge vorzunehmen. Ergänzend kann die Gliederung durch unterschiedliche Farben hervorgehoben werden.“