

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1. Änderung BP „Misch- u. Gewerbegebiet II-III)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 339) sowie § 81 Absatz 1 HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes 15.12.2009 (GVBl. IS. 716, 721)

10.0 AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

10.1 DACHGESTALTUNG, DACHFORM, DACHAUFBAUTEN, DACHFENSTER, DACHEINDECKUNGEN

10.1.1 Im Mischgebiet MI 1 sind nur geneigte Dächer von 24° bis 38° **und Flachdächer** zulässig.

10.1.2 In den Mischgebieten MI 2 und 2a und in den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE1, eGE 2 und eGE 3 sind geneigte Dächer von 10-30°, bzw. begrünte Flachdächer oder begrünte geneigte Dächer bis max. 10° und funktional bedingte Sheddächer, die mit einer Attika verblendet werden, zulässig, in funktional begründeten und städtebaulich vertretbaren Ausnahmen bis max. 45°.

10.1.3 Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile (eingeschossige Gebäudeteile wie Anbauten, Wintergärten, Garagen etc.) ist in den Mischgebieten 2 und MI 2a und den eingeschränkten Gewerbegebieten, der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° auszuführen. Sie sind ab 10 qm mit Ausnahme der Wintergärten/ Glasdächer zu begrünen.

10.1.4 Im Mischgebiet MI 1 sind die untergeordneten Bauteile grundsätzlich der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

10.1.5 Die Dachneigung ist innerhalb eines Gebäudes und bei Grenzbebauung einheitlich zu halten.

10.1.6 In den Gewerbe- und Mischgebieten MI 2 und 2a sind Dachaufbauten nur als technisch notwendige Aufbauten (Aufzugüberfahrt etc.) zulässig.

Als Ausnahme können hier, bei Ausnahmen nach Pkt. 11.1.2 Dachaufbauten und –einschnitte, die sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen, zugelassen werden. Sie dürfen hier in ihrer Summe max. 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Dachaufbaues darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschosdecke bis Oberkante First) entspricht.

Dachaufbauten im Rahmen der unter Pkt. 11.1.2 genannten Ausnahme sind nur als stehende Giebel-, und Walmgauben, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden Fenstern zulässig.

10.1.7 Im Mischgebiet MI 1 sind Dachaufbauten nur als stehende Giebel-, und Walmgauben, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden Fenstern zulässig.

10.1.8 Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich, im Mischgebiet MI 1, in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen in ihrer summe max. 1/2

der Trauflänge nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Dachaufbaues darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschossdecke bis Oberkante First) entspricht.

- 10.1.9 Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die Gesamtdachfensterfläche darf im MI 1 5%, in den eGE und den MI 2 und 2a Gebieten 20% der Dachfläche nicht überschreiten.
- 10.1.10 Die Einrichtung von Solardächern ist (bis zu 1/3 der entsprechenden Dachflächen) zulässig. Wird das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt, kann im Wege der Ausnahme ein höherer Flächenanteil zugelassen werden.
- 10.1.11 Die Dacheindeckung innerhalb einer Hausgruppe, (auch bei Grenzbebauung der Hauptgebäude) ist einheitlich zu halten. Ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carport-eindeckung, Parkdecks und Glasdächer bzw. bei zulässigen begrünten Dächern.
- 10.1.12 Antennen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäudeteil ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
- 10.1.13 Die Errichtung von Werbeanlagen sowie Mobilfunkantennen und sonstige nicht betriebsbedingte Anlagen sind auf und an Dächern ausgeschlossen.
- 10.1.14 Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist ausgeschlossen.

10.2 FASSADEN

- 10.2.1 Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 20 m beträgt sind nach längstens 15 m mit einem Gebäudevor- oder Rücksprung von mindestens 0,5m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen. Im eGE 1 und eGE 2 sind Gebäudevor- oder Rücksprünge nach längstens 25 m von mindestens 0,5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.
- 10.2.2 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig.
- 10.2.3 Balkone dürfen in Ihrer Länge 2/3 der Fassade, jedoch max. 10,00 m Länge, nicht übersteigen. Entlang der Eltviller Straße sind Balkone unzulässig.
- 10.2.4 Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen als stehende Formate zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2 m nicht überschreiten. Bei maximaler Breite muss die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenster sind nicht zulässig.

10.3 ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG, MARKISEN UND WARENAUTOMATEN

- 10.3.1 Es dürfen nur betriebsbedingte Anlagen der Außenwerbung und nur an der Fassade, bis max. zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen, Toren, und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.
- 10.3.2 Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden.

- 10.3.3 Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.
- 10.3.4 Auslegeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildergröße selbst darf in Ihrer Höhe 60 cm, in Ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.
- 10.3.5 Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.
- 10.3.6 Markisen dürfen Details der Gliederung der Fassaden nicht überdecken. Bei der Farbauswahl ist auf die Fassadenfarbe Bezug zu nehmen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

11.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

11.1 BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 11.1.1 Im MI 1 sind mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 30 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt. Ein Baum entspricht 20 qm, ein Strauch 2 qm.
- 11.1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Mischgebieten MI 2 und MI 2a sind mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 40 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt. Ein Baum entspricht 20 qm, ein Strauch 2 qm. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen sind gänzlich zu begrünen.
- 11.1.3 Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Mindestens 25 % der zu pflanzenden Bäume müssen hochstämmige, heimische Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) sein. Die Pflanzungen gemäß Nr. 7.1 und 7.2 der „Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen“ werden hierauf angerechnet.
- 11.1.4 Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume bzw. Obstbäume und heimischen Sträucher werden auf diese Forderungen angerechnet.

11.2 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

- 11.2.1 Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Dies gilt nicht für LKW Zufahrten. Ebenso nicht für Flächen, auf welchen Anforderungen nach der Anlagenverordnung (WAwS) bzw. Nachfolgeregelung zu stellen sind.
- 11.2.2 Grundstückszufahrten dürfen 5 m Breite nicht überschreiten. Max. sind in allen Gebieten, ausgenommen Mi 1, bis zu 2 Zufahrten zulässig.

Im MI 1 werden zulässige Stellplätze im Vorgartenbereich nicht zu den Grundstückszufahrten gezählt.

11.3 EINFRIEDUNGEN

11.3.1 Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen bzw. max. 1,50 m hohen Maschendrahtzäunen im Mischgebiet 1, bzw. max. 2,0 m hohen Maschendrahtzäunen im eGE und den Mischgebieten 2 und MI 2a, die zum Außenbereich hin mindestens 1,0 m tief in Gehölzpflanzung zu integrieren sind. Entlang des Gewässerstreifens sind Baugrundstücke, wie vor beschrieben, einzufrieden.

11.3.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE 1 und eGE 2 sind zu den öffentlichen Flächen, entlang der L 3035, Einfriedungen bis max. 3,0 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens 4,8 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und zum öffentlichen Bereich hin abzapflanzen.

11.3.3 Massive Grundstückseinfassungen sind nur entlang der Eltviller Straße bis max. 3,0 m Höhe, hinter den Pflanzstreifen zurückgesetzt zulässig.

11.3.4 Gestaltung der Einfriedungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
- durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,
- geschnittenen Hecken.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.

11.4 SICHTSCHUTZWÄNDE

Die gem. § 6 Abs. 10 Nr. 7 HBO zulässigen Sichtschutzwände sind nur aus Holz oder in Materialien des Gebäudes zulässig.

Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe.

11.5 STÜTZMAUERN

11.5.1 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, bergseits bis maximal 0,40 m über, talseits bis maximal 1,20 m unter Straßenniveau zulässig. Entlang der Eltviller Straße bis max. 2,40 m Höhe.

11.5.2 Topographiebedingte Stützmauern über 1,20 m sind nur in den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE 1 und eGE 2 zwischen L 3035 und der Bebauung und nur in abgetrepter Form zulässig, wobei ein Höhenversprung maximal 1,20 m sein darf. Der Versatz beträgt horizontal mindestens 0,50 m und ist dauerhaft zu bepflanzen.

11.5.3 Der Höhenausgleich der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern.

11.6 ABFALLBEHÄLTERPLÄTZE

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Art der Abschirmung anzugeben. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE) und den Mischgebieten MI 2 und MI 2a sind Abfallbehälterplätze für Großraumbehälter be-

triebsbezogen auf den Grundstücken, zum öffentlichen Raum hin abgeschirmt, vorzusehen.

<https://stadtojektplan.sharepoint.com/STADTPLANUNG03/Kiedrich/Misch- und Gewerbegebiet II-III/1. Änderung/Verfahren/Satzung/bauordnungsrechtliche Festsetzungen.doc>
STAND: 09.05.2016/AF