

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BP- NORDW: D. BINGERPFORTENSTR./ALTER SPORTPLATZ/UNTERER SCHOSS – SATZUNG)

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 vom 15.12.2009 (GVBl. IS. 716, 721)

8. AUßENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

- 8.1.1 In allen Gebieten sind nur Dachformen/Dachneigungen gemäß gebietsbezogenem Planeinschrieb zulässig.
- 8.1.2 In den Mischgebieten (MI 2 und MI 7) sind zudem funktionsbedingt bei Gebäuden bis max. 5,50 m Höhe begrünte Flachdächer, bzw. Glasdächer bis 12° Neigung zulässig.
- 8.1.3 Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen bzw. gemäß 8.1.4. auszuführen.
- 8.1.4. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 12° sind bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Garagen, Anbauten etc. grundsätzlich zulässig, sie sind ab 8,00 qm, mit Ausnahme der Wintergärten, zu begrünen.
- 8.1.5. Die Dachneigung ist innerhalb eines Gebäudes, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe (Grenzbebauung) einheitlich zu halten.
Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe sind unzulässig.
- 8.1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur traufständig zu den öffentlichen Flächen zulässig. Paralleldächer sind unzulässig.
- 8.1.7 Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist anzupassen.
- 8.1.8 Dachaufbauten sind in allen Gebieten, als stehende Giebel-, Walm-, Schlepp- und Rundgauben, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden oder quadratischen Fenstern zulässig. Sie sind je Gebäude einheitlich zu halten.
- 8.1.9 Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m, in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/Einschnitt muss mindestens 2,00 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die gesamte Dachfensterfläche darf 30 % nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als 3 Teilflächen gebildet werden dürfen.
- 8.1.10 Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Drempele sind bis maximal 0,5 m zulässig; gemessen wird ab OK Rohdecke bis Unterkante Dacheindeckung (Außen).
- 8.1.11 Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern.

- 8.1.12 Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. einer Hausgruppe ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten, mit geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.
- 8.1.13 Antennen und Parabolspiegel sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäudeteil ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
- 8.1.14 Freileitungen für Telekommunikation und Stromversorgung etc. sind unzulässig
- 8.1.15 Die Einrichtung von Solardächern ist zulässig.

8.2. Fassaden

- 8.2.1 Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 20 m beträgt sind nach längstens 16 m mit einem Gebäudevor- oder rücksprung von mindestens 0,5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.
- 8.2.2 In Gebietsteilen, in denen Ladennutzung zulässig ist, sind Schaufenster nur in den Erdgeschossen bzw. Untergeschossen 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.
- 8.2.3 Die Aussenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz und Bruchstein sowie Ziegelmauerwerk.
- 8.2.4 Balkone dürfen in Ihrer Länge 2/3 der Fassade, jedoch max. 10,00 m Länge, nicht übersteigen.
- 8.2.5 Sockel sind bis max. 0,50 m über gewachsenem Gelände zulässig.

8.3. Anlagen der Aussenwerbung, Markisen und Warenautomaten

- 8.3.1 Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 8.3.2 Anlagen der Aussenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Toren, Türmen und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.
- 8.3.3 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.
- 8.3.4 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. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
- 8.3.5 Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.

- 8.3.6 Gebäude prägende, gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden.

9. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

9.1. Begrünung der Baugrundstücke

- 9.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).
- 9.1.2 In den Mischgebieten MI 1, MI 3 bis MI 6 sind mindestens 40% der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 40% der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²)
- 9.1.2 Im Mischgebiet MI 7 sind mindestens 25% der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 40% der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²)
- 9.1.3 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen sind maximal 25 qm der Grundstücksfreiflächen als Zufahrten/Gehwege zu befestigen. Die übrigen Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 9.1.4 In allen Gebieten sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen -Quartierinnenbereiche- max. 10 qm der Grundstücksfreiflächen zu befestigen. Die übrigen Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 9.1.5 Je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laub- bzw. Obstbäume werden auf diese Forderungen angerechnet.
- 9.1.6 Im Teilgebiet WA 1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine dichte 1,20 bis 5,0 m breite Gehölzpflanzung, gemäß Planeinschrieb, aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Keine Art darf zu mehr als 10 % verwendet werden.
- 9.1.7 Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.1.8 Abpflanzungen der Stellplätze
Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

9.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

- 9.2.1 Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Massnahmen sind unzulässig.
Dies gilt nicht für LKW-Zufahrten in MI-Gebieten.
- 9.2.2 Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 6,0 m zulässig. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

9.3. Einfriedungen

- 9.3.1 Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen nur in Form von offenen Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,00 m Höhe, in Bereichen die unmittelbar an den Aussenbereich anschliessen bis 1,50 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,40 m, Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe, zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig. Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum öffnen. In begründeten Ausnahmen können sie als Sichtschutz bis max. 2,00 m Höhe zugelassen werden, wobei nicht die gesamte Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Raumes als Sichtschutz hergestellt werden kann.
- 9.3.2 Im Teilgebiet WA 1 sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen im Bereich der Vorgärten keine baulichen Einfriedungen zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,0 m Höhe) bleibt unberührt.
- 9.3.3 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 beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.

9.4. Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, berg- und talseits bis 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. Straßenniveau zulässig.

9.5. Sichtschutzwände

Die gem. § 6 Abs. 10 Nr. 7 HBO zulässigen Sichtschutzwände sind nur aus Holz, Glas oder in Materialien des Gebäudes zulässig. Dies gilt nicht in den nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung. Im Vorgartenbereich sind sie unzulässig. Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, und ähnliche Stoffe.

9.6. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind unzulässig.

10. ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE

Gem. § 6 (11) HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang.