

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BP GEM. § 13a BauGB „NEUE HEIMAT/AULGASSE/SONNENLANDSTR.)

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 vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

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. Im Mischgebiet (MI 1) sind zudem in Teilbereichen begrünte Flachdächer bzw. Glasdächer zulässig.
- 8.1.3. Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gemäß 8.1.4. auszuführen.
- 8.1.4. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° 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 (abweichende Bauweise) einheitlich zu halten. Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe sind unzulässig.
- 8.1.6. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist anzupassen.
- 8.1.7. Dachaufbauten sind in allen Gebieten, mit Ausnahme des Teilgebietes MI 1, 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. Im MI 1 sind Dachaufbauten nur als technisch notwendige Aufbauten (Aufzugüberfahrt etc.) zulässig.
- 8.1.8. 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 darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschossdecke bis Oberkante First) entspricht. Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die Gesamtdachfensterfläche darf 30 % nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als 3 Teilflächen gebildet werden dürfen.
- 8.1.9. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. DREMPEL sind bis maximal 0,5 m zulässig.

- 8.1.10. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten.
- 8.1.11. 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.
- 8.1.12. 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.
- 8.1.13. Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist ausgeschlossen.
- 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, dies gilt nicht für MI1.
- 8.2.2. In Gebietsteilen, in denen Ladennutzung zulässig oder festgeschrieben ist, sind Schaufenster 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.
- 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 und Bruchstein sowie Ziegelmauerwerk.
- 8.2.4. Balkone dürfen in ihrer Summe, in ihrer Länge 1/2 der Fassade 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. Für die nach HBO anzeige- und genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten ist abweichend von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich.
- 8.3.3. 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.

- 8.3.4. 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.
- 8.3.5. 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.
- 8.3.6. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.
- 8.3.7. 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. Im MI 2 und WA 8 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).
- 9.1.3. 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. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Die Pflanzungen gem. Pkt. 5.6., 5.8., 5.9. und 5.10. der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ werden hierauf angerechnet.
- 9.1.5. Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laub- bzw. Obstbäume werden auf die Forderung nach Pkt 9.1.1.bzw. 9.1.2. angerechnet.

9.1.6. Abpflanzungen der Stellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste zu umpflanzen.

9.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

9.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege, 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 5,0 m, im MI 1 von max. 9,00 m zulässig. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

9.3. Einfriedungen

9.3.1 Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind in den Gebieten MI 1, WA 1 und WA 2 im Bereich der Vorgärten keine baulichen Einfriedungen zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,0 m Höhe) bleibt unberührt. Liegen Gärten mit ihrem Terrassenbereich unmittelbar an der Strasse, ist ausnahmsweise eine Anpflanzung in Höhe von 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht für Vorgartenbereiche. Absperrende Einfriedungen durch Stahlzäune oder Maschendrahtzäune sind nur ab den Hausfluchten zu den rückwärts gelegenen Grundstücken bis zu 1,5 m Höhe zulässig.

9.3.2. In allen anderen Gebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen bauliche Einfriedungen nur in Form von Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis maximal 0,80 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,20 m Höhe; Mauerpfeiler bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,20 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschliesslich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.

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, bergseits bis 0,20 m über gewachsenem Gelände bzw. Straßenniveau, talseits bis 0,80 m über Straßenniveau zulässig.

9.5. Sichtschutzwände

Bei Hausgruppen können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis 2,0 m Höhe und 4,0m Länge zugelassen werden.

Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe.

9.6. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter

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.

10. ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE

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