

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Gestaltung der Dächer

- 1.1 Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern auszubilden. Folgende Dachneigungen müssen eingehalten werden:
- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Nutzungszone WR 2:                 | mind. 30°  |
| Nutzungszone WA, WR 1, WR 3, WR 4: | mind. 40°. |
- Überdachte Stellplätze, Carports mit Holzkonstruktion können mit Flachdach/Pulldach ausgebildet werden.
- 1.2 Die Firstrichtungen sind für Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil festgelegt.
- 1.3 Dachaufbauten und Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:
- Dachgauben dürfen nicht übereinanderliegend angeordnet werden.
  - Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,50 m, mindestens muss er jedoch 1,0 m betragen.
  - Der Mindestabstand zur giebelseitigen Außenwand (waagrecht gemessen) muss 1,0 m betragen.
  - Bei Einzelgauben sollte der Mindestabstand dazwischen 1,0 m betragen.
  - Farbe und Material müssen sich der umgebenden Dachfläche anpassen, so dass insgesamt ein guter optischer Zusammenhang zwischen Dachaufbauten und Dach entsteht.

Ausnahmen von den geltenden gestalterischen Grundsätzen für Dachaufbauten und Dachgauben sind für Gebäude, die vor dem 26.03.1997 erstellt wurden, hinsichtlich dem Mindestabstand zur giebelseitigen Außenwand möglich, wenn der Dachaufbau auf schon bestehenden Gebäudeteilen erstellt wird und ein eindeutiger Bezug zur vorhandenen Gebäudestruktur besteht (z.B. bei Gauben in Verbindung mit untergeordneten Anbauten).

Das Bauvorhaben muss sich in das städtebauliche Gefüge einbetten.

### 2 Einfriedung

In den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen sollen die Grundstücke zur Straße durch eine Hecke aus standortgerechtem Laubgehölz eingefriedet werden.

## II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

### § 3

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. First- und Traufhöhen bestimmt (bezogen auf Oberkante Fahnbahn der zugeordneten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte) § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1 BauNVO:

#### a. Maximal zulässige Firsthöhen

Nutzungszone WA:	13,00 m
Nutzungszone WR 1:	10,50 m
Nutzungszone WR 2, WR 3, WR 4:	10,00 m

#### b. Maximal zulässige Traufhöhen

Nutzungszone WA:	7,00 m
Nutzungszone WR 2:	7,00 m
Nutzungszone WR 1, WR 3, WR 4:	4,50 m

Als Ausnahme kann die maximale Firsthöhe bis zu 1,0 m für Anlagen zum Zwecke der Energiegewinnung und –einsparung überschritten werden, sofern sich das Vorhaben in die umgebene Dachlandschaft einbettet (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

### § 4

#### Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), wobei in den Nutzungszonen WA, WR 1, WR 2, WR 3 nur Einzel- und Doppelhäuser und in der Nutzungszone WR 4 nur Einzelhäuser zulässig sind.