

# Bebauungsplan Nr. 38 - 11. Änderung

## **Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

## **Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Bauordnung**

### **1.0 Bauwerksgestaltung**

#### **1.1 Dächer**

##### **1.1.1 Eingeschossige Wohngebäude**

Als Dachform ist das Satteldach<sup>x</sup> in Traufenständigkeit festgesetzt. Bei zusammenhängenden Gebäuden ist die Dachneigung mit 38° auszubilden. Bei freistehenden Gebäuden ist die Dachneigung in einem Spielraum von 35° +/- 3° auszubilden. Dachüberstände sind bis max. 0.75 m zulässig. Dachgauben sind als SchlepPGAuben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Als maximale Gaubenbreite sind 3.00 m zulässig, Dachhäuschen sind unzulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4.00 m zulässig.

Giebelfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade. Gebäudeteile bei Überschreiten. Die Firsthöhe des rückwärtigen Gebäudeteiles bei L-Form-Bungalows darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen - Ziegel und / oder Betondachsteine in der Farbgebung von Ziegeln. Geneigte Dächer auf Garagen sind unzulässig.

##### **1.1.2 Zwei- und dreigeschossige Wohngebäude**

Als Dachform ist das Satteldach<sup>x</sup> in Traufenständigkeit festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 45° auszubilden.

Dachüberstände sind bis max. 0.75 m zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig unter Aufnahme und Weiterentwicklung des vorhandenen Fenstergliederungssystems in der Fassade.

Um überlange Gaubenkonstruktionen auszuschließen, sind Gauben bis zu einer Breite von 3.00 m zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4.00 m zulässig. Dabei muß für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock die Auswahl eines Typs Dachgaube sowie Dacheinschnittes einheitlich erfolgen.

Giebelflächen müssen durch Fenster im Dachbereich gestaltet werden.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen - Ziegel und / oder Betondachsteine in der Farbgebung von Ziegeln. Geneigte Dächer auf Garagen sind unzulässig..

### **1.1.3 Höhen**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.

## **2.0 Garagen**

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinanderliegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

## **3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **3.1 Bodenbefestigungen**

Grundstückzufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m, 2,5 m, 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

### **3.2 Einfriedigungen**

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig:

- ° Für Bereiche, die an den Straßenraum angrenzen, Laubhecken bis max. 80 cm Höhe sowie Maschendraht bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

## **x Anmerkungen**

### **Drempel:**

Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.

### **Satteldach:**

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung (Ausnahme: ungleiche), gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.