

Text festsetzungen

I Gestaltung baulicher Anlagen gemäß 59 (4) BauGB

i. V. m. 586 BauONW

1. Baukörper

- Die geschlossene Bebauung ist vertikal in selbständige Gebäudeabschnitte von max. 12 m Länge optisch zu gliedern. Die Gliederung erfolgt wahlweise z. B. durch: Fassadenvor- und -rücksprünge, Nischen, Geschobhöhenversprünge, First- und Traufhöhenversprünge, Änderung der Dachneigung.
- Rückwärtige eingeschossige Anbauten sind in gleicher Weise zu gliedern.
- Folgende Gebäudeteilhöhen sind höchstens zulässig:

Traufhöhe

Bei dreigeschossigen Baukörpern 9,00 m;
Untergeordnete Dachabschnitte von max. 6,00 m Breite können diese Höhe um 1,50 m überschreiten.

Sockelhöhe max. 60 cm;

Bezugshöhe ist die Fertighöhe der Erschließung vor der Mitte des Bezugsgebäudes oder Bezugsgebäudeabschnittes.

2. Fassaden

- Bei öffentlichen Bereichen zugewandten Fassaden darf der Anteil von Fenster-/Türöffnungen max. 50 % der Gesamtfläche eines zugehörigen Fassadenabschnittes betragen. Dabei müssen die einzelnen Öffnungen von massiven Wandflächen umgeben sein.
- Wandflächen/-pfeiler müssen zwischen Öffnungen mind. 12 cm, zwischen Öffnungen und Gebäude(Abschnitts-)ende mind. 36 cm breit sein.
- Fenster und Türöffnungen sind in stehendem Rechteckformat auszubilden.
- Im Erdgeschoß sind bei Läden Fensteröffnungen in liegendem Rechteckformat zulässig, wenn ihre vertikale Gliederung in aufrechte Rechteckformate durch eine konstruktive Fensterteilung erfolgt.
- Balkone, Loggien und Kragplatten breiter als die darunter befindlichen Öffnungen und tiefer als 50 cm, sind an den Fassaden, die unmittelbar den Erschließungsstraßen und Wegen zugewandt sind, nicht zulässig.
- Auskragungen für Balkone an der rückwärtigen Fassade dürfen max. 1,50 m in der Tiefe betragen.
- Die Balkonbreite darf max. 4,00 m betragen.
- Die Fassaden sind in Glattputz auszuführen. Untergeordnete Flächen, max. 15 % des Fassadenabschnitts sind in glattem Sichtbeton, Schiefer, erdfarbigem Klinker (NF), Sandstein, Blaustein o. ä. mit nicht polierter Oberfläche zulässig.

- Außenputzflächen sind in hellen Pastell- bzw. Erdfarben mit matter Oberfläche zu streichen oder zu schlämmen.
- Rahmen, Sprossen, Füllungen, sowie außen sichtbare Beschläge, sind mit metallisch glänzender Oberfläche nicht zulässig.
- Glasbausteine sind nicht zulässig.

3. Dächer

- Zulässig ist bei den Hauptbaukörpern nur die Satteldachform. Die Dachflächen sind in gleicher Neigung, und zwar im Winkel von 40 bis 45 Grad auszubilden.
- Die Hauptdächer sind firstparallel (traufständig) auszuführen.
- Zwerchhäuser sind zulässig zur Gliederung der Dachlandschaft und Fassaden.
Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzugleichen. Der Firstabstand zum Hauptfirst muß mind. 2,50 m betragen. Die Giebelbreite darf 50 % des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit Spitz- oder Schleppdach und einer Außenbreite von max. 1,50 m zulässig.
Die Gaubenfront und Fensteröffnung ist jeweils in stehendem Rechteckformat auszubilden.
Die Summe der Gaubeneinzelbreiten darf 1/3 der zugehörigen First(Abschnitts-)länge nicht überschreiten. Von den Firstenden ist jeweils ein Mindestabstand von 1,50 m zur nächsten Gaube einzuhalten.
- Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1 m und in der Summe der Einzelbreiten 1/4 der zugehörigen First(Abschnitts-)länge nicht überschreiten.
Rahmen sind farblich der Dacheindeckung anzupassen.
- Dachüberstände sind an Giebeln auf 10 cm, an Traufen, waagerecht gerechnet, auf 40 cm zu beschränken.
- Als Dacheindeckung sind nur Ziegel/Pfannen aus Ton oder Beton in schwarzer bis schwarzgrauer Farbe zugelassen.
- Hauptdächer, Gauben und Zwerchhäuser sind einheitlich zu decken.
- Untergeordnete Dachbereiche, wie Firste, Ortgang, Grate, Gauben können auch in Schiefer ausgeführt werden.

4. Bauzubehörteile

- Rolläden, Jalousetten und sonstige Anlagen an Öffnungen dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen besitzen. Vertikale Gliederungselemente von Öffnungen dürfen nicht derart verdeckt werden, daß Fassadenöffnungen von außen in liegendem Rechteckformat erscheinen.

- Markisen sind nur im Erdgeschoß und bei Ladenfenstern zulässig.

In der Breite darf eine Markise die zugehörige Öffnung nur bis zu 10 cm je Laibung überschreiten. Die Ausladung ist auf 1 m begrenzt.

Das Bespannungsmaterial ist mit matter/nicht glänzender Oberfläche auszuführen.

- Fernseh- und Rundfunkantennen (auch Satellitenempfänger) sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, nicht über Dach anzubringen.

- Andernfalls sind Antennen auf das technische notwendige Mindestmaß zu beschränken und an wenig auffälliger Stelle anzubringen.

- Mülltonnen-Standplätze sind außerhalb der Gebäude nicht zulässig.

II Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem § 1 (6) BauNVO.

Alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

III Grundflächenzahl gemäß § 19

Die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Erhöhung der zulässigen GRZ, kann nur für Tiefgaragen bis auf 0,96 erhöht werden.

IV Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 21a BauNVO

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie mindestens 50 cm unterhalb der Geländeoberfläche gewachsener Boden errichtet werden und mindestens zu 50% begrünt werden.

V Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Nebenanlagen und oberirdische Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich unzulässig.

Die rückwärtige Baugrenze darf mit Balkonen max. 1,50 m überschritten werden.

VI Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BimSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. ~~*Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß sie ein erforderliches Schalldämmmaß von 30 dB (A) aufweisen.*~~

Textfestsetzungen

VI
SIEGEL

*

„Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov. 89, incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, daß sie mindestens ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.“

SIEGEL

*