

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Mit den hier vorliegenden örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) werden die ÖBV des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 4 i.d.F. der 4. Änderung aufgehoben und ersetzt.

### § I Anwendungsbereich

Diese Gestaltungsbestimmungen gelten in sämtlichen Baugebieten WA des Bebauungsplanes Nr. 4. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen < 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (genehmigungsfrei) sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

### § II Dächer

(als Dächer gelten sämtliche geneigten Gebäudeaußenflächen)

Als Dachform zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie gleich geneigte versetzte Dächer (sog. Shed-Dach). Die Mindest-Neigung der Hauptflächen beträgt 30 Grad, für begrünte Dächer 25 Grad.

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Dachziegel / Dachpfannen in folgenden Farbtönen sowie begrünte Dächer oder Naturdächer zulässig. Abweichend davon dürfen Gauben auch in Metallblech gedeckt werden und es sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregerister RAL 840 HR entsprechen:

Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.  
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.  
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

Dachaufbauten sind nur auf den Längs-Flächen zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 1/3 von deren Länge einnehmen und sie müssen von den Giebel- oder Walm-Kanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten, in der Verlängerung ihrer Unterkanten gemessen, sowie 0,5 m von der Firstlinie.

### § III Wände

(als Wände gelten alle senkrechten Außenflächen der Gebäude, ausgenommen die in ihnen liegenden Tore. Türen Fenster)

Für Außenwände ausschließlich zulässig sind: Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, Klinker, Putz und senkrechte Holzverkleidungen (letztere nicht auf den Grundstücks östlich der Straße Am weißen Berge) in folgenden Farbtönen. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregerister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1013-1015, 9001, 9010, 9016, 9018.  
Grau: RAL 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinker und Ziegelsteinfassaden:

Rot: RAL 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Holzfassaden:

Rot: RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

sowie holzfarben (natur und lasiert). Untergeordnet (max. 30% pro Fassadenseite) ist Holz an der Fassade auch in weiß zulässig (z.B. am Giebeldreieck)

#### **§ IV Höhen**

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,6 m über der mittleren Straßenendausbauhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.

#### **§ V Einfriedungen**

Einfriedungen jedweder Art dürfen max. 1,80 m hoch sein. Sichtschutzstreifen / -planen bei Doppelstabmattenzäunen dürfen max. 1,20 m hoch sein. Dies gilt analog für sonstige Sichtbauwandkonstruktionen mit geschlossenen Feldern.

Für Einfriedungen an Straßenfronten inkl. des Bereichs der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter vorderer paralleler Fassadenlinie zur Straße) sowie für die Westkante (zur Grün- / Gehölzfläche), Südwestkante (zur ehem. Bahntrasse) und Nordkante (zur freien Landschaft) des Baugebietes gilt einschränkend: Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein, ausgenommen pflanzliche Einfriedungen (max. 1,80 m).

Für pflanzliche Einfriedungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Höhe pflanzlicher Einfriedungen ist durch dauerhafte Pflege zu begrenzen. Giftige Pflanzen sind unzulässig. Invasives Wachstum auf Nachbargrundstücke ist zu unterbinden.

#### **§ VI Freiflächen**

In Präzisierung von § 9 Abs. 2 NBauO gilt: Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter vorderer paralleler Fassadenlinie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) ist unter Verweis auf § 7 dieser ÖBV, Ordnungswidrigkeiten, unzulässig.

#### **§ VII Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.