

Tabellarische Synopse

**Örtliche Bauvorschriften**

	B-Plan i.d.F. der 4. Änderung	5. Änderung
<b>§ 1</b>	<p><b>Geltungsbereich</b> Diese Gestaltungsbestimmungen gelten in den Baugebieten WA des Bebauungsplanes Nr. 4. Teilgebiete mit unterschiedlichen Vorschriften (betr § 3 b. Satz I) sind in der Begründungs-Anlage M 1 : 2000 gekennzeichnet.</p>	<p><b>Geltungsbereich</b> Diese Gestaltungsbestimmungen gelten in sämtlichen Baugebieten WA des Bebauungsplanes Nr. 4. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen &lt; 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (genehmigungsfrei) sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.</p>
<b>§ 2</b>	<p><b>Dächer</b> (als Dächer gelten sämtliche geneigten Gebäudeaußenflächen) a) als Dachform sind Satteldach und Walmdach - einschließlich der Variante Krüppelwalmdach – zugelassen. Die Mindest-Neigung der Hauptflächen, also ausgenommen untergeordnete kleine Flächen wie Gauben, Walme, Vordächer, beträgt 30 Grad. Die übrigen Dachflächen bleiben ohne Vorschriften, dazu gehören auch die von Garagen und sonstigen Nebenanlagen unter 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (bei größeren gelten die Bedingungen der Wohnhäuser). b) Als Dachmaterial und Dachfarben sind mit Ausnahme der Gauben Tonziegel oder Dachsteine in den Farben von naturrot bis rotbraun zugelassen. Die Gauben können auch mit Metallblech gedeckt werden. c) Dachaufbauten sind nur auf den Längs-Flächen zugelassen, sie müssen außerdem dort von den Giebel- oder Walm-Kanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten, in der Verlängerung ihrer Unterkanten gemessen. d) Ausnahmen: In den Teileinzugsgebieten "Bauabschnitt II und III", siehe Abgrenzung im Bebauungsplan, sind als Dacheindeckungen auch Naturdächer (Grasdächer) zulässig. Weiter sind gleichgeneigte, aber versetzte Dächer zulässig (sogenannte Shed-Dächer). Für diese Teilbereiche wird die Bandbreite der Dachfarben von naturrot bis anthrazit festgesetzt</p>	<p><b>Dächer</b> (als Dächer gelten sämtliche geneigten Gebäudeaußenflächen) a) 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. b) 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 Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016. Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016. Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024. c) 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.</p>

<p><b>§ 3</b></p>	<p><b>Wände</b>  (als Wände gelten alle senkrechten Außenflächen der Gebäude, ausgenommen die in ihnen liegenden Tore. Türen Fenster)  a) Material und Farben: Die Wände der Wohnhäuser und aller direkt an diese angebauten Garagen und sonstigen Nebenbauten sowie aller freistehenden G. u. N. über 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind aus Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder mit Putzoberfläche zugelassen, deren Farbhelligkeit in den Bereich von RAL Nr 1015 „Hellelfenbein“ bis RAL Nr 7038 "Achatgrau" passen muß (hellster / dunkelster Farbwert)  b) Ausnahmen:  In den Teileinzugsgebieten „Bauabschnitt II und III“, siehe Abgrenzung im Bebauungsplan, sind als Material und Farben der Außenwände auch Holz in Form senkrechter Verschalung sowie Fachwerk zugelassen (letzteres naturbelassen oder in den Farben braun bis dunkelbraun, sowie Ausfachungen aus Sichtmauerwerk rot bis rotbraun oder aus Putz mit den Farbgebungen wie unter "a" festgesetzt). Im gesamten Baugebiet können die Giebel-Dreiecke bzw. Krüppelwalmdächer, die Giebel-Trapeze und die Wände von Dachgauben auch mit der Variante "senkrechte Holzverschalung" ausgeführt werden</p>	<p><b>Wände</b>  (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.</p> <p>Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbbregister 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).</p> <p>Untergeordnet (max. 30% pro Fassadenseite) ist Holz an der Fassade auch in weiß zulässig (z.B. am Giebeldreieck).</p>
<p><b>§ 4</b></p>	<p><b>Höhen</b>  Als einzige Höhenfestsetzung neben den bereits im Gesamtgebiet nach ausgewiesenen Traufhöhen wird bestimmt, dass die OK „Erdgeschossfertigfußboden“ höchstens 80 cm über Gehweghöhe liegen darf, gemessen in der Mitte der an das öffentliche Straßen- und Wegenetz grenzenden Grundstücksseite Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt an der Verkehrsfläche, die an den Giebel des Wohnhauses gerichtet ist.</p>	<p><b>Höhen</b>  Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,6 m über der mittleren Straßenendausbauhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.</p>
<p><b>§ 5</b></p>	<p>-</p>	<p><b>Einfriedungen</b>  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.</p> <p>Für Einfriedungen an Straßenfronten inkl. des Bereichs der</p>

		<p>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).</p> <p>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.</p>
<b>§ 6</b>	-	<p><b>Freiflächen</b></p> <p>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.</p>
<b>§ 7</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b> (hier nicht angeführt)	<p><b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.</p>