Bebauungsplan
„Ost“ 2. Änderung

TEIL 2

Örtliche Bauvorschriften (LBauO)

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 88 (6) LBauO)

2.1 Dächer

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Außerdem sind zwei gegeneinander versetzte Pultdächer erlaubt, sofern der vertikale Versatz (gemessen zwischen der Oberkante des unteren Pultdaches und der Unterkante des oberen Pultdaches) 1 m nicht überschreitet und der Umfang der gegenseitigen Überdeckung der den Pultdächern zuzuordnenden Gebäudeteile mindestens 2/3 der Länge des jeweiligen Gebäudeteils ausmacht.

Bei Nebengebäuden, Garagen und auf der Gemeinbedarfsfläche sind zusätzlich auch Pultdächer, auf der Fl.St.Nr. 2056 auch Flachdächer erlaubt.

Die zulässige Dachneigung im Baugebiet beträgt für Sattel-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer 28° bis 48°sowie für Walmdächer 20° bis 30°. Für Nebengebäude, Garagen und auf dem Winterdienststützpunkt wird die Mindestdachneigung bis auf 15° abgesenkt. Bei Begrünung ist auch ein Flachdach unter 15° Neigung zulässig. Die Festsetzungen über die Dachgestaltung gelten nicht für untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Spielen dienen.

Dachaufbauten sind nur als Gauben ab einer Mindestdachneigung des Hauptdaches von 32° erlaubt. Die zulässige Breite der Gauben darf bei der einzelnen Gaube 40 % und in der Summe aller Gauben einer Dachseite 2/3 der Länge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Traufe, First und die vertikale Versatzfläche bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Vor den Gauben müssen mindestens drei Ziegelreihen verlaufen. Die Gauben haben zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Kniestöcke sind nicht zulässig. Die im Bereich von Fassadenrücksprüngen zwangsläufig entstehenden Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m (Höhendifferenz zwischen OK Rohfußboden und Schnittkante Außenwand mit Unterkante Dachkonstruktion) erlaubt.

Die Firste von Nebengiebeln müssen 50 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Bei Nebengiebeln, deren Breite maximal 1/3 der Länge der auf eine gemeinsame Ebene projizierten zugehörigen Fassadenwand beträgt, sind ebenfalls Kniestöcke bis zu einer Höhe von maximal 1 m (Höhendifferenz zwischen OK Rohfußboden und Schnittkante Außenwand mit Unterkante Dachkonstruktion) erlaubt.

2.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen, ausgenommen die Fl.St.Nr. 2056, nur nicht glänzende Materialien mit Farben aus dem roten und rotbraunen Farbenspektrum (insbesondere RAL – K1 Nr. 2001 – 2004, 3000 – 3013) verwendet werden. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (einschließlich In-Dachlösungen für Fotovoltaik) und nicht für Glasdächer von Wintergärten und durchsichtige Terrassenüberdachungen.

2.3 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind 5,50 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Stellplätze sind auf Grund der Zielsetzung in Punkt 2.6 im Vorgartenbereich vor der vorderen Baugrenze unzulässig.

2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig. Für die Farbgestaltung der Fassaden sind neben Weißtönen nur gebrochene Farben aus dem Spektrum der Erdfarben, ausgenommen der violette und intensiv blaue Spektrumsbereich, erlaubt. Die Verwendung greller Farben wird ausgeschlossen. Fenster sind nur hochformatig zulässig.

2.5 Einfriedungen und Aufschüttungen

Bergseitige Einfriedungen sind gegen die Straße mit Stützmauern aus Sichtbeton oder Sandstein (auch als Verblendung zulässig) herzustellen. Die Stützmauern haben sich dem Verlauf

der Straße anzupassen. Zulässige Höhe: 0,80 m bis 1,20 m über Straßenniveau. Die Stützmauern sind zu hinterfüttern und abzupflanzen. Aufgesetzte Zäune sind unzulässig. Talseitige Einfriedungen sind gegen die Straße in einer Höhe bis zu 1,00 m erstellen. An den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

2.6 Grünordnungsmaßnahmen

Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grund sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen, insbesondere keine zusammenhängenden geschlossenen Hecken als straßenseitige Einfriedungen, über 1,20 m Höhe zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern gärtnerisch herzustellen. Stauden und Gehölzen dürfen nur als Einzel- oder kleinere Gruppen gepflanzt werden. Zusammenhängende Pflanzungen mit einem heckenartigen Erscheinungsbild sind, ausgenommen die Fl.St.Nr. 2054/5 und 2054/6, unzulässig.