

Schriftliche Festsetzungen

1.0 Bebaubarkeit der Grundstücke

- 1.1 Die Mindestgröße bebaubarer Grundstücke beträgt 400 qm. Ausnahmen sind zulässig bei geschlossener Bauweise, wenn Lage und Form des Baugrundstückes eine den sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entsprechende Bebauung ermöglicht.

2.0 Rückwärtige Bauwerke

- 2.1 Rückwärtige Bauwerke dürfen sowohl die Traufhöhe als auch die Firstlinie der Vordergebäude nicht überragen.

3.0 Baulinie und Baugrenzen

Es kann gestattet werden, dass die Baulinie, falls sie zugleich Straßenbegrenzungslinie ist, wie folgt überschritten wird:

- 3.11 von Bauteilen, die sich unterhalb der Höhenlage der Straßen befinden, bis zu 0,50 m,
- 3.12 von einzelnen Bauteilen und -zubehör unterhalb einer Höhe von 2,50 m über die Höhenlage der Straße bis zu 0,15 m, jedoch dürfen Tore, Türen und Fenster nicht in den Straßenraum aufschlagen,
- 3.13 von Fensterflügeln, Fensterläden, Beleuchtungsanlagen und Anlagen der Außenwerbung oberhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Gehbahn bis 1,50 m, höchstens jedoch bis zu 1/10 der Straßenbreite und bis 0,50 m hinter Bordsteinkante,
- 3.14 vor Sonnenschutzvorrichtungen über Schaufenstern oberhalb einer Höhe von 2,20 m über der Gehbahn bis 3,00 m, höchstens jedoch bis 0,80 m hinter der Bordsteinkante,
- 3.15 von einzelnen Bauteilen und Bauzubehör oberhalb einer Höhe von 3,50 m über der Höhenlage der Straße bis höchstens 40 cm bei Baulinienabstand bis 12,00 m, für jeden weiteren Meter Baulinienabstand 0,10 m mehr, höchstens jedoch bis zu 1,00 m. Erker und Austritte dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Soweit in Satz 1 auf die Höhenlage der Gehbahn Bezug genommen wird, dürfen Ausnahmen nicht erteilt werden, wenn vor dem Gebäude eine Gehbahn nicht angelegt oder vorgesehen ist.
- 3.16 Ist eine rückwärtige Baubegrenzungslinie festgesetzt, so dürfen Bauwerke hinter dieser nicht errichtet, erweitert, aus- oder umgebaut werden.

4.0 Baugestaltung

4.1 Allgemeine Anforderungen

- 4.11 Bauwerke müssen sich ihrer äußeren Gestaltung dem vorhandenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Auf vorhandene Baumbestände sollte im Rahmen der Möglichkeit Rücksicht genommen werden. Bauwerke, die im Außengebiet liegen, sind durch Anpflanzungen in die Landschaft einzugliedern.

- 4.12 Der schutzwürdige Wert der Bau- und Kulturdenkmale darf nicht gemindert werden.

4.2 Gebäude

- 4.21 Soweit ein Verputz, Anstrich oder Gestaltung der Außenfläche vorgesehen bzw. vorgeschrieben ist, muss dieser (diese) spätestens 2 Jahre nach Ingebrauchnahme des Bauwerkes ausgeführt sein.

4.3 Dächer

- 4.31 Drempe (Kniestock) sind bei Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig, soweit nicht im Bebauungsplan etwas anderes vorgesehen ist.

- 4.32 Die Dachgaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als ein 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf das Maß von 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Brüstung der Gaupenfenster darf nicht mehr als 0,15 m über den Ausschnitt der Dachfläche hinausragen, und die Traufe der Gaupe darf nicht höher als 2,20 m über dem Dachgeschossfußboden liegen. Bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden darf die einzelne Dachgaupe nicht länger als 1,50 m sein. Seitenwände von Dachgaupen müssen Giebeln, Graten und Dachkehlen, vom unteren Anschnitt gemessen, mindestens 2,00 m entfernt bleiben. Die Ansichtsfläche der Dachgaupe ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden. Austritte von Dachgaupen sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig. Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

5.0 Anlagen der Außenwerbung

- 5.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich der Architektur des Gebäudes unterordnen. Sie müssen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Eine regellose, willkürliche Häufung von Anlagen der Außenwerbung sowie die Verwendung greller Farben und überdimensionale bildliche Darstellung sind unzulässig.

Die Verkehrssicherheit darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Durch Licht- und Leuchtreklamen darf eine Störung der dem Wohnen dienenden Baugebiete nicht eintreten.

- 5.2 Anlagen der Außenwerbung sind besonders unzulässig:

- 5.21 in Form von Blinklicht, Fahnen, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen,
 - 5.22 als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projiziertes Lichtbild,
 - 5.23 in Vorgärten, an Einfriedigungen, Brücken, Straßenkreuzungen, Bäumen, Böschungen, Balkonen und ähnlichen Vorbauten, an Stützmauern sowie an Schornsteinen.
- 5.3 Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht auf dem Dach oder über dem Dach angebracht werden. Ausnahmen können bei Flachdächern zugelassen werden.
- 5.4 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur innerhalb der in Ziffer 3.12 und 3.13 angegebenen Maße die vordere Gebäudeflucht überragen, jedoch nicht mehr als um 1,00 m. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie den Gewerbe- bzw. Industriegebieten sind diese Anlagen der Außenwerbung nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.