Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:

- ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- ein Mischgebiet mit eingeschränkter Zweckbestimmungen mit vorschlagsweisen Ausnahmeregelungen (MI)
- öffentliche, gliedernde Grünflächen mit und ohne Ausgleichsfunktionen
- eine Fläche für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung (Elektrizität)
- einen öffentlichen Spielplatz

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) in vorliegender Fassung zu entnehmen.

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Räume in Nicht Vollen

Für die Berechtigung betroffenen Tätigen und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Betrieb in ähnlicher Art ausüben, sind in der Baugebieten nach §§ 2 und 4 BauNVO Räume zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Höhe der Baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterschreitung der Höchstgrenzen

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je gewählten Nutzungsschablone für die Typ. A, Typ. B, Typ. C, Typ. D und Typ. E festgesetzt.
Entgegenstehende Gebäudehöhenfestsetzungen (FOK max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets getroffen.

Zulässig sind:

	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Typ A – Einzelhaus, offen bebaut (EH)		Dachneigung: 30° - 50° max. Dachkanten-stand: Traufe 4,0 m Organg 6,0 m max. Höhenkante: Organg 6,0 m max. Traufe 4,0 m
Typ B – Einzelhaus, offen bebaut (EH)		Dachneigung: 30° - 50° max. Dachkanten-stand: Traufe 4,0 m Organg 6,0 m max. Höhenkante: Organg 6,0 m max. Traufe 4,0 m
Typ C – Einzelhaus, offen bebaut (EH)		Dachneigung: 30° - 50° max. Dachkanten-stand: Traufe 5,5 m Organg 6,5 m max. Höhenkante: Organg 6,5 m max. Traufe 5,5 m
Typ D – Einzelhaus, offen bebaut (EH)		Dachneigung: 30° - 50° max. Dachkanten-stand: Traufe 5,5 m Organg 6,5 m max. Höhenkante: Organg 6,5 m max. Traufe 5,5 m
Typ E – Einzelhaus, offen bebaut (EH)		Dachneigung: 30° - 50° max. Dachkanten-stand: Traufe 5,5 m Organg 6,5 m max. Höhenkante: Organg 6,5 m max. Traufe 5,5 m

Weiter wird für alle Gebäudetypen (Typ A bis Typ E) eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.

- Ermittlung der Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist die Differenz zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der Hangkante (Hangschnittpunkt Dachhaut/Außenwand) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- Ermittlung der Traufhöhe:

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Straßenbegrenzungslinie (Bordstein) und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen können die festgesetzte Firsthöhe um die Firsthöhe überschreiten, sind abschließend mit einem Abstand von mindestens zueinander zulässig.

1.2.1.2 Höhenlage der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK_E max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des Straßenrandes (Bordstein) der Erschließungsstraße. Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Erdgeschossfertigfußbodenkante (sog. Höhere Erdgeschossfertigfußbodenkante).

- Ermittlung der Höhenlage:

Die Höhenlage ist maßgeblich der Bezirksamt Bezeichnung (BauBO) sind einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

1.2.1.3 Höhenlage der Nebengebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Nebengebäude beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des Straßenrandes (Bordstein) der Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Erdgeschossfertigfußbodenkante (FOK_E max.) zur Außenwand des Nebengebäudes (sog. Höhere Erdgeschossfertigfußbodenkante).

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Grundflächenzahlen ergeben, gilt für die Grundflächenzahl (GRZ) folgende Festsetzungen (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,30** (= bis § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt).

Nebenanlagen (auch GRZ) ist gemäß § 14 BauGVO und (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) um maximal 50 Prozent überschritten.

1.2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

In den Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes werden bei der Höchstgrenzen max zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze (II) des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei hanggeneigten Grundstücken ist max. ein weiteres Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf drei Zehntel der Geschossfläche.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung maßgeblich Art. 2 Abs. 5 BauBO in der bis 1982 geltenden Fassung.

Definition Vollgeschoss (ehem. Überhangsgeschoss) (Art. 83 Abs. 1 BauBO Nr. 1)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf drei Zehntel der Geschossfläche.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung maßgeblich Art. 2 Abs. 5 BauBO in der bis 1982 geltenden Fassung.

1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus/Doppelhaushälfte wird maximal 2 Wohneinheiten als Höchstmaß zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

In Ostbogenbereich des Bebauungsplans wird nur Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig.

2.2 Überbauten und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und durch Baugrenzen vorgegeben und der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) die Gebäude sind nicht zulässig (z.B. Garten, Gerätehäuser, Pavillons etc.) und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung, dürfen jedoch ausschließlich auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen bis 20,00 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) über 20 m² sind nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports über 20 m² sind nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze gilt die jeweils geltende Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwanstorf.

Der Bauherr von Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung Ermittlung der Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Stellplatzsatzung ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weiterhin nicht auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf auf maximal zwei je Grundstück begrenzt.

2.5 Rückwärtige Bebauungen

Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist unzulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsfläche

Die Wohn- und Sammelstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) ist nicht vorgesehen.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (V)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (V) werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, die nicht mit der Zweckbestimmung Mischfläche versehen sind, ist nicht vorgesehen.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (FR)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (FR) werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radwege festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, die nicht mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege versehen sind, ist nicht vorgesehen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in der Breite weniger als 13 der Hauptstraße und in der Tiefe weniger als 1/4 der Hauptstraße aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

3.4 Anbauten und Hintergärten

Anbauten und Hintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.5 Einfriedungen und Schutzstreifen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne sterilisierte Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Höhenlinie der Straßenmitte zulässig.

Abstand sind als Einfriedung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durchlässig (durch Hinterpflanzung) ausgebildet werden.

Zu allen Arten von festen Einfriedungen ist ein Abstand von 0,50 m zu halten.

Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die zulässigen Arten sind Wildrosenpflanzungen und die Pflanzen 1 Stückzaun zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

3.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig.

Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen technischen Schwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese und im Bauantrag detailliert genehmigt.

3.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.7.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Neigungen der Hauptgebäude des Allgemeinen Wohngebiets und den Nebengebäuden auf der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.7.2 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.7.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Dachgauben sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Traufe zulässig. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten. Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.7.4 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.7.5 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.7.6 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.7.7 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Textliche Festsetzungen

3.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig.

Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen technischen Schwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese und im Bauantrag detailliert genehmigt.

3.9 Gelände gestaltung der privaten Baugrundstücke

Das natürliche Gelände darf nicht verändert werden, als dass zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude grundsätzlich ist. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Abgrabungen und Aufschüttungen auf das Mindestmaß beschränkt werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien von Abgrabungen und die bau- bodenrechtlic und Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich:

Fahrbecken an Hauptgebäuden und Hofeinfahrten

Als Dachbedeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.9.1 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.9.2 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.9.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.9.4 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.9.5 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.9.6 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.9.7 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.9.8 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.9.9 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.9.10 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.9.11 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachüberstände darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

3.9.12 Dachneigung und Dachform

Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder rotgrau bis schiefergrau zulässig. Glänzende Dächer sind bei allen Gebäuden unzulässig.

Begrünte Dächer sind bei allen Gebäuden zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante abgerückt sind.

3.9.13 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander einhalten. Die Höhe der Zwerchgiebel darf jedoch nicht die Firsthöhe des Hauptdaches überschreiten.

Dachüberstände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Giebelwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25