

15. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

15.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Als Fassadenmaterialien sind nur Putz- und Holzverschalungen zulässig. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

16. Dachgestaltung

16.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig. Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Die zulässige Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen mit 38° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen von 30° - 40° zugelassen werden wenn gesichert wird, daß benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

16.2 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens 1,5 m betragen.

Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,50 m betragen. Zwischen Dachfirst und Dachgaube müssen mindestens 2 Ziegelreihen durchlaufen.

- 16.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 16.4 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.
- 16.5 Zulässig sind Ziegel- oder Betonsteindeckungen in rötlichen bis braunen Farbtönen.
- Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig.  
Die Neigung darf sich um max. 3° von der Dachfläche unterscheiden.
- 16.6 Es sind Dachvorsprünge von mindestens 0,30 m am Ortgang und um 0,5 m an den Traufen herzustellen.
17. Nebengebäude und Garagen
- Nebengebäude und Garagen müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 17.1 Garagen sind mit geneigten Dächern von mindestens 20° zu versehen, soweit sie nicht in das Erdreich eingebaut sind.
- 17.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.
- Werden Garagen als Anbauten hergestellt, sind auch Pultdächer zulässig.
- 17.3 Die Dachflächen können auch begrünt werden.
18. Anzahl der Stellplätze oder Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO)
- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird je Wohnung und unabhängig von ihrer Größe (Wohnfläche) auf 1,5 Stellplätze erhöht. Bruchteile von Stellplätzen werden auf volle Stellplätze aufgerundet.
19. Gestaltung der unbebauten Flächen
- 19.1 Stützmauern über 0,50 m sind als Trockenmauer herzustellen.
- 19.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Die Höhe von Aufschüttungen darf max. 1,00 m betragen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 1,5 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.

- 19.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.  
Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

20. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die maximale Größe beträgt 1 m<sup>2</sup>.

Selbstleuchtende Werbeanlage und Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zu einer Höhe von max. 2,80 m über Gelände oder als freistehende Anlage im Vorgartenbereich (bis 0,7 m<sup>2</sup>, Höhe max. 1,50 m) zulässig.

21. Verfahrensfreie Anlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 7 LBO)

Für verfahrensfreie Anlagen nach § 50 LBO ist eine Kenntnisaufgabe an die Baurechtsbehörde durchzuführen.

22. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Zur teilweisen Zurückhaltung von Niederschlagswasser aus Dachflächen in unterirdischen Behältern (zur Vorbeugung von Überschwemmungsflächen und zum Zwecke der Trinkwasserschonung) sind in jedem einzelnen Baugrundstück Zisternen von mindestens 4.000 Liter Behälterinhalt mit einem eingebauten Grobschmutzvorfilter herzustellen und dauernd zu unterhalten. Das Regenwasser aus Dachflächen muß in die Behälter eingeleitet werden und ist anschließend durch ÜberlaufsicHERungen der Ortskanalisation zuzuleiten.

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Rückhaltung ist bei jeder Zisterne ein Rückhaltevolumen von mind. 2.000 Liter gedrosselt mit max. 0,7 l/s (entspricht einem Rohrdurchmesser von 50 mm) in die Ortskanalisation abzuleiten oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen unter Beachtung nachbarrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Belange. Das zurückgehaltene Speichervolumen kann für Gartenberieselungen verwendet werden.

Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung und den Betrieb von Waschmaschinen, ist eine besondere Vereinbarung über die Anschlußbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich.