

Textteil

**zum Entwurf des reduzierten Bebauungsplanes
Dorfgebiet (MD) "Hinter der Kirche"
der Gemeinde Weinbergen, Ortsteil Höngeda
(Satzung)**

Allgemeines

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1. Dorfgebiet
 - 1.1.2. Stellplätze und Garagen
 - 1.1.3. Grünflächen - bauliche Anlagen
 - 1.1.4. Nebenanlagen
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Bauweise und Abstandsflächen und Regelungen
 - 1.3.1. Abstandsflächen
 - 1.3.2. Bauweise
 - 1.3.3. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche
 - 1.3.4. Gemeinschaftsanlagen
 - 1.3.5. Versorgungsflächen
 - 1.3.6. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke
 - 1.3.7. Grünflächen
 - 1.3.8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 2.1. Vollgeschosse
 - 2.2. Firstrichtung und Dachneigung
 - 2.2.1. Zu den Gebäuden auf Grundstücken 177 bis 195
 - 2.2.2. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 131 bis 133
 - 2.2.3. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 122 bis 129
 - 2.2.4. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 122 bis 129, 142 bis 146 und 205 bis 210
 - 2.2.5. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken I bis XXVIII
 - 2.2.6. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 118 bis 119
 - 2.2.7. Zu den Gebäuden auf Grundstücken 4 und 7
 - 2.3. Dachformen
 - 2.4. Dachdeckung
 - 2.5. Dächer von An- und Nebenbauten
 - 2.6. Dachaufbauten
 - 2.7. Markisen
 - 2.8. Gestaltung von Garagen
 - 2.9. Fassadengestaltung
 - 2.10. Einfriedungen
 - 2.10.1. Höhe der Einfriedung
 - 2.10.2. Zäune
 - 2.11. Massive Einfriedungen
 - 2.12. Abfallbehälter
 - 2.13. Antennen, Telekommunikation
 - 2.14. Sichtschutzwände
 - 2.15. Anbauten

Allgemeines

Der zur Zeit geltende Bebauungsplan wurde am 19.06.1992 unter dem Az. 250.513-MHL-20-WG "Hinter der Kirche" durch das Thüringer Landesverwaltungsamt, Abt. Bau- und Wohnungswesen genehmigt.

Die mit A und B bezeichneten Flächen umfassen die Teile des Bebauungsplanes deren Reduzierung mit den Beschlüssen Nr. 55/09/95 vom 06.04.95 und 215/45/98 vom 10.12.1998 beschlossen wurde.

Mit Beschluss Nr. 89/16/96 vom 08.02.1996 wurde die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen (siehe Abschnitt 7 des Inhaltsverzeichnisses). Dieser Änderung wurde vom Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis mit Schreiben vom 27.03.1996 zugestimmt. Aus dieser Änderung rühren die Parzellenbezeichnungen mit den römischen Zahlen her. Die 1. einfache Änderung wird in den zukünftig nochmals zu ändernden Baubauungsplan einschließlich der Überplanung des Hotel- und Marktkomplexes bzw. Verschiebung der Parzellen 142 bis 149 und 205 bis 211 in den Bereich des Hotel- und Marktkomplexes eingearbeitet.

Diese Textfestsetzungen gelten als Ergänzungen und Zusammenfassung der Festsetzungen zum Entwurf des reduzierten Bebauungsplanes "Hinter der Kirche" der Gemeinde Höngeda. Diese Festsetzungen sind ab Beschlussfassung der Gemeinde und der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt Weimar anzuwenden und gelten im Zusammenhang mit dem reduzierten Bebauungsplan "Hinter der Kirche".

Diesem Bebauungsplanentwurf liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 und die Thür. Bauordnung (ThürBO, Neubekanntmachung vom 03 Juni 1994 (Stand 1. April 1998) zugrunde.

Bei der Reduzierung der Fläche des Bebauungsplanes "Hinter der Kirche" wurde nicht auf die Bereiche des Bebauungsplanes eingegangen, deren Genehmigung mit dem Schreiben des Thür. Landesverwaltungsamtes vom 19.06. 1992 versagt wurden (Hotelfläche Nr. 1, Fläche für eine Gaststätte Nr. 121 und die Marktfläche).

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Weinbergen erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des - BauGB - (Baugesetzbuch) und des § 83 der ThürBO folgende

Satzung zum Bebauungsplan

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB (Baugesetzbuch) mit der öffentl. Bekanntmachung in Kraft.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Dorfgebiet

Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 118 - 119 kann die Erdgeschosszone dem Unterbringen von Läden dienen. Im 1. OG dürfen nichtstörende Betriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes dienen, zugelassen werden. Ansonsten kann § 5 Absatz 1 und 2 der BauNVO, auf Eigentümerwünsche zugeschnitten, angewandt werden,

1.1.2. Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Folgende Zuordnungen gelten für die Grundstücke, die nicht unmittelbar Garagen oder Stellplätze innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen besitzen:

- Grundstück 4 - private Parkplätze "ST" entlang Planstraße L,
- Grundstück 7 - private Parkplätze "ST" entlang der Planstraße H
- Grundstücke 118 - 119 - private Parkplätze "ST" auf dazugehörigem Grundstück 118 - 119
- Grundstücke 131 - 133 - private Parkplätze "ST" entlang Planstraße M
- Grundstücke I - XXVIII - Parkplätze an der Planstraße N und K, Stellplätze auf den dazugehörigem Grundstück
- Grundstücke 177 - 195 - Garagen (197) von Planstraße A erreichbar

1.1.3. Grünflächen - bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

1.1.4. Nebenanlagen

sind laut § 14 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsgebiet auf dem ausgewiesenen Grundstücken XIII möglich und entsprechend ihren Erfordernissen im gesamten Bebauungsplan. Andere Nebenanlagen, im Sinne des § 14 der BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen und der baulichen Anlagen zur Aufnahme der beweglichen Abfallbehälter, von Teppichklopfstangen und Einrichtungen zur Wäschetrocknung, sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die einzelnen Grundstücke durch Angaben zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise geregelt.

Zur Konkretisierung des §19 Abs. 4 BauNVO - Garagen und Stellplätze

Sämtliche Garagen und Stellplätze, die innerhalb eines bebaubaren Grundstückes liegen, werden zur Grundflächenzahl mitgerechnet, Befinden sich Garagen oder Stellplätze auf extern ausgewiesenen Grundstücken bzw. entlang von Straßen, erfolgt dies nicht. Das Nichtmitanrechnen betrifft im Bebauungsplan die Stellplätze Nr. 213 und 214 sowie die Garagen auf dem Grundstück 197.

Werbeanlagen sind nur mit Einverständnis der Gemeinde entlang der Planstraßen A, B und C zulässig, Schriften oder Lichtwerbung an Gebäuden, Errichten, Ändern und Anbringen von Schriften und Werbung sind genehmigungspflichtig.

Gebäude wie Gartenhäuser u.ä. als untergeordnete Gebäude im Sinne des § 63 der ThürBO sind zulässig. Sofern keine Grenzbebauung erfolgt, sind Mindestabstände gemäß § 6 der ThürBO zu beachten. Das Errichten derartiger Gebäude bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Die Grundstücke 4, 7, 131 - 133, 118 und 119 können je nach Bebauung aufgesplittet werden.

Wegeflächen können nur mit Zustimmung der Gemeinde entfallen. Diese Flächen müssen dann privaten Grundstücken zugewiesen werden können.

1.3. Bauweise und Abstandsflächen und Regelungen

1.3.1. Abstandsflächen

Die Gebäude sind entsprechend § 6 der ThürBO auf den Grundstücken eingeordnet. Ausnahmen bilden die Gebäude auf den Grundstücken 118 und 119. Bei diesen Gebäuden dürfen sich die Abstandsflächen, auf Grund angestrebter Zentrumsbildung, um ein verträgliches Maß überschneiden. Der Abstand ihrer Baugrenzen zur Grundstücksgrenze ist festgelegt. Dies trifft ebenso auf die Gebäude auf den Grundstücken 131 bis 133 zu. Aus städtebaulichen Gründen kann sich deren Abstandsflächen überschneiden, die Abstände der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze sind maßlich festgelegt. Die Gebäude können mittels eingeschossiger Anbauten (als Grenzbebauung) zu einer geschlossenen Reihung zusammengefasst werden.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Von den Nachbargrenzen müssen sie mindestens 2 m entfernt bleiben. Dieser Abstand von 2 m kann als Ausnahme bei Windfängen von Reihenhäusern (RH) unterschritten bzw. mittels Grenzbebauung entfallen. Außer Betracht für die Bemessung der Abstandsflächen bleiben die Vorsprünge von Treppenhäusern (größer 1,50 m bis 3 m) der Gebäude auf den Grundstücken 4 und 7. Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen geringere Abstandsflächen als nach § 6, Abs. 4 und 6 der ThürBO vorgeschrieben ergeben, gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Für Garagen müssen die im § 49 der ThürBO aufgezählten Voraussetzungen gegeben sein. Darüberhinaus empfiehlt es sich, die Einfahrt von Garagen so zu bemessen, dass sie sich 5 m zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze erstrecken.

Bei überdachten Unterstellmöglichkeiten (Carports), die an höchstens drei Seiten geschlossen werden können, kann eine direkte Anordnung an der Grundstücksgrenze erfolgen. Die Stellplätze dürfen keine Schranken, Garagentore oder andere, die freie Zufahrt zum Abstellplatz zeitweilig hindernde Anlagen, haben.

1.3.2. Bauweise

Im Bebauungsplan ist eine offene und geschlossene Bauweise vorgesehen. Die Garagen, die eine Reihung ermöglichen entfallen, (Garagen bis zur Grundstücksgrenze), sie sind dann innerhalb der Baugrenze anzuordnen, so dass eine offenen Bauweise entsteht mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

1.3.3. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Die äußere Erschließung für KfZ-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger erfolgt über Planstraße A (Hauptsammelstraße), die an die B 247 angeschlossen ist. Von der Planstraße A gehen die Sammelstraßen B und C ab. Untereinander sind sie durch Planstraßen F und K verbunden, die Planstraßen L, H, I, M und N sind Anliegerstraßen. Außer die von den Anliegerstraßen erschlossenen Grundstücke werden 12 Grundstücke von Planstraße A erschlossen.

Im einzelnen gestalten sich die Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsflächen folgendermaßen:

- Grundstück 4 - über Planstraße L
- Grundstücke 7 - über Planstraße H
- Grundstücke 118 - 119 - über Planstraße C
- Grundstücke 122 - 129 - über die private Planstraße I, die an die Planstraße C grenzt
- Grundstücke 131 - 133 - über Planstraße M
- Grundstücke 142 - 148 - über die private, sich zum Hof erweiternde Sackstraße 149 und 211, die an die Planstraße A anschließt
- Grundstücke V - X, XXI - XXVII - über Planstraße N
- Grundstücke I - IV, XIX, XXVIII - über Planstraße A
- Grundstücke XIII - XVIII - über die private, sich zum Hof erweiternde Sackstraße 176, die an die Planstraße A anschließt.
- Grundstücke XI - XII - über Planstraße K
- Grundstücke 177 - 188 - über die Privatstraße 196, die an Planstraße A angrenzt
- Grundstücke 189 - 195 - über Planstraße A
- Grundstücke 205 - 210 - über die private, sich zum Hof erweiternde Sackstraße 211, die an die Planstraße A angrenzt

Außer Planstraße A, B und C sind sämtliche anderen Planstraßen und privaten Straßen verkehrs-beruhigte Zonen. Private Straßen dürfen nur von Anliegern genutzt werden.

1.3.4. Gemeinschaftsanlagen

Die privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken 149, 196 und 211 sind private Gemeinschaftsflächen der jeweiligen Anlieger.

Erstellung, Erhaltung und Verkehrssicherung dieser privaten Gemeinschaftsflächen obliegt den jeweiligen Anliegern. Die Gemeinde übernimmt keine Verkehrssicherungspflicht für die o.g. Flächen. Ausgenommen werden Flächen, die nach der jeweils geltenden Verordnungen über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter den Eigentümern, oder zur Nutzung dinglich Berechtigten von Grundstücken, auch bei öffentlichen Straßen zur Sicherung übertragen worden wären.

Bei dem privaten Garagenkomplex 197 ist keine Begrünung der Flachdächer vorgesehen. Sie kann jedoch auf Wunsch aller Anlieger erfolgen.

Erstellung, Erhaltung und Verkehrssicherung dieser privaten Gemeinschaftsflächen obliegt den jeweiligen Anliegern. Die Gemeinde übernimmt die Verkehrssicherungspflicht o.g. Flächen, soweit dies Winterdienst betrifft. Ausgenommen werden Flächen, die nach der jeweils geltenden Verordnungen über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter den Eigentümern, oder zur Nutzung dinglich Berechtigten von Grundstücken, auch bei öffentlichen Straßen zur Sicherung übertragen worden wären.

Bei dem privaten Garagenkomplex 197 ist keine Begrünung der Flachdächer vorgesehen. Sie kann jedoch auf Wunsch aller Anlieger erfolgen.

1.3.5. Versorgungsflächen

Auf dem Grundstück XIII ist eine Anlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität zugelassen. Die Anlagen für die Versorgung mit Gas und Wasser liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

1.3.6. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 100 cm Fahrbahnrand freizuhalten, ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

1.3.7. Grünflächen

Die großen öffentlichen Grünflächen sind entlang der ausgegrenzten Flächen anzutreffen. Diese Grünflächen entlang der Bebauungsgrenzen können bei einer Bebauungsplanänderung entsprechend umfunktioniert werden. Kleinere Grüninseln sind zwischen den Parkflächen entlang der Planstraßen K, M und N geschaltet. Ein schmaler Grünstreifen ist zwischen Fußweg und den Planstraßen A, B, C und K sowie entlang der Planstraßen B und C im nördlichen Drittel sowie entlang Planstraße A angeordnet. Dieser Grünstreifen dient außer der Auflockerung durch Begrünung auch der Anordnung der Straßen- und Gehwegbeleuchtung. Alle übrigen erforderlichen Beleuchtungsmaßnahmen sind in Privatgrundstücken anzuordnen.

1.3.8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.3.8.1.

Die in den Planzeichen mit PFG angegebenen Flächen sind im Sinne einer raumbildenden Schutzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. Auswahlmöglichkeiten sind nur innerhalb der hier nachfolgenden vorgeschlagenen Arten möglich.

- A: Bäume über 15 m Endhöhe:
Roterle, Spitzahorn, Bergahorn, Weißbirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Steinlinde, Sommerlinde, Stieleiche und Feldulme.
- B: Bäume über 6 - 15 m Endhöhe:
Feldahorn, Grauerle, Besenbirke, Vogelkirsche, Traubenkirsche und Vogelbeere.
- C: Sträucher:
Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Reinweide, Heckenkirsche, Grindholz, Bergjohannisbeere, Mandelweide, Grauweide, Raifweide, Schwarzweide, Purpurweide, wolliger Schneeball, Wasserholunder und Immergrün.

1.3.8.2.

Gemäß der Planzeichen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen durch Bepflanzung von Bäumen- und Buschgruppen zu gliedern, unter bindender Berücksichtigung der in 1.3.8.2. vorgeschlagenen Arten und unter Berücksichtigung der unter 1.3.8.6. erforderlichen Mindestpflanzdichte.

1.3.8.3.

Die unbebauten Flächen an den Grundstücken 4, 7, 118 - 119, 122 und 131 sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen. Einfriedungen in diesen Bereichen sind nicht zulässig.

1.3.8.4.

Für die im Sinne der Planzeichen zu pflanzenden Einzelbäume sind einheimische Laub- und Nadelbäume zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden z.B.

- A: An den Parkplätzen:
Sommerlinde, Bergahorn, Feldulme
- B: Gliedernde Einzelbäume innerhalb der Bebauung:
Winterlinde, Weißbirke, Feldahorn
- C: Die überdachten Autoeinstellplätze dürfen mit Kletterpflanzen nach Wahl der Eigentümer versehen werden.

1.3.8.5.

In einzelnen Bereich, öffentlich als auch privat, sind Mindestpflanzdichten der Bäume anzustreben:
- entlang der Planstraße A, B, H und M ist ein Baumbestand von ca. 10 m einzuhalten,
- auf größeren öffentlichen Grünflächen (z.B. Grünflächen an der Ostgrenze der Bebauung) kann eine dichtere Baumordnung, deren Kronen eine Geschlossenheit bilden, erfolgen.
Die Flächengliederung des Zentrums ist gesondert zu gestalten.

1.3.8.6.

In privaten Gartenbereichen werden Pflanzarten als einheimische Hölzer vorgeschrieben. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Baum je 200 qm Grundstücksfläche.

1.3.8.7.

Für öffentliche Grünflächen sind Pflanzarten entsprechend den Festlegungen vorgeschrieben. Es ist darauf zu achten, dass Pflanzen verwendet werden, die ungiftig sind.

1.3.8.8.

Die Flächen mit Pflanzbindung (PFB) sind von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 80 cm Fahrbahnrand freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

1.3.8.9.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke 4, 7, 118 -119 und 131 - 133 sind nach der Festlegung der Wohnungseigentümer aufzusplitten. Einfriedungen entlang dieser Aufsplittung sind nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1. Vollgeschosse

Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 177 - 195 beträgt die Zahl der Vollgeschosse mindestens II, zulässig sind III, dabei kann die Dreigeschossigkeit über den Ausbau des Dachraumes erreicht werden, indem über den 2. Vollgeschoss ein konstruktiver Kniestock bis 50 cm errichtet wird.

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude auf den Grundstücken 131 - 133 soll mindestens II, zulässig III betragen. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist zugelassen. Das Dachgeschoss darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der überbauten Grundfläche des Gebäudes eine lichte Höhe von über 2,30 m Raumhöhe aufweisen. Über dem III. Vollgeschoss ist nur ein konstruktiver Kniestock von höchstens 50 cm zugelassen. Versetzte Geschossebenen sind zugelassen.

Die größeren Gebäude (a) auf den Grundstücken 122 - 129, V - VIII, IX - X und I - IV sollen II Vollgeschosse erhalten, zusätzlich kann ein Dachgeschoss vorgesehen werden, dessen Fläche mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m weniger als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt. Bei den kleineren, zwischen die größeren Gebäuden geschalteten Gebäuden (b.) auf den Grundstücken 123 - 129 und I - X ist eine Vollgeschossigkeit keine Bedingung. Gebäude a und b können zueinander versetzte Geschossebenen haben, so dass das untere Geschoss des Gebäudes b mit seiner Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,4 m über OF Gelände gelangt. Auf diese Unterkellerung kann ein Dachgeschoss vorgesehen werden, dessen Kniestock frei wählbar ist. Die Gesamthöhe der kleineren Gebäude (b) muss deutlich weniger betragen als die der Gebäude (a).

Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 142 - 148, XI - XXVIII und 205 - 210 beträgt die Zahl der Vollgeschosse höchstens II. Auf den Gebäuden kann ein Dachgeschoss vorgesehen werden, dessen überbaute Grundfläche nicht mehr als $\frac{2}{3}$ eine lichte Höhe von 2,30 m besitzen darf.

Die Gebäude auf den Grundstücken 118 - 119 sollen II bis maximal III Vollgeschosse erhalten. Dabei kann die Zweigeschossigkeit durch einen Kniestock über dem II Geschoss erreicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude auf den Grundstücken 4 und 7 soll zulässig II bis maximal III betragen.

Zusätzlich kann ein Dachgeschoss vorgesehen werden, dessen überbaute Grundfläche nicht mehr als $\frac{2}{3}$ eine lichte Höhe 2,30 m besitzen darf. Gebäude mit unterschiedlicher Geschosshöhe können gestaffelt werden. Versetzte Geschossebenen sind zugelassen.

2.2. Firstrichtung und Dachneigung

2.2.1. Zu den Gebäuden auf Grundstücken 177 bis 195

Es ist eine Dachneigung von 30 Grad bis 34 Grad oder von 50 Grad bis 55 Grad zulässig. Beide Dachneigungen können kombiniert auftreten, wobei die Dachneigung von 50 Grad bis 55 Grad die vorwiegend verwendete sein soll. Die im Plan dargestellten Firstrichtungen werden zugelassen.

2.2.2. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 131 - 133

Es ist eine Dachneigung von 45 Grad bis 48 Grad zulässig. Die Firstrichtung ist im Plan angegeben. Die Firslinien können entsprechend Gebäudesituation, ohne ihre Richtung zu verändern, verspringen. Außer der Dachform des Sattels kann auch ein Krüppelwalmdach zur Anwendung kommen.

2.2.3. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 122 - 129

Es sind Dachneigungen von 48 Grad bis 52 Grad oder 28 Grad bis 48 Grad zulässig. Beide Dachneigungen können kombiniert werden. Die im Plan dargestellten Firstrichtungen werden zugelassen.

2.2.4. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 122 - 129, 142 - 146 und 205 - 210

Es sind bei den größeren Gebäuden Dachneigungen von 48 Grad bis 52 Grad oder 28 Grad - 50 Grad zulässig. Beide Dachneigungen können kombiniert auftreten, wobei die Dachneigung von 48 Grad bis 52 Grad die vorwiegend verwendete sein soll.

Die im Plan dargestellten Firstrichtungen werden zugelassen.

2.2.5. Zu den Gebäuden auf den Grundstücken I - XXVIII

Bei den Gebäuden ist Dachneigungen von 38 Grad bis 45 Grad zulässig. Die im Plan dargestellten Firstrichtungen sind einzuhalten.

2.2.6 Zu den Gebäuden auf den Grundstücken 118 - 119:

Die Dachneigung dieser Gebäude soll zwischen 45 Grad bis 52 Grad betragen. Hier soll eine Firstrichtung dominieren.

2.2.7. Zu den Gebäuden auf Grundstücken 4 und 7:

Es sind Dachneigungen von 38 Grad bis 45 Grad zulässig. Die Dächer können Sattel- oder Krüppelwalmdachformen besitzen. Die Firstrichtung ist im Plan festgelegt.

2.3. Dachformen

Im gesamten Baugebiet sind abgeschleppte Dachflächen zulässig.

2.4. Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Tondachziegeln und transparente Eindeckungen für An- und Nebenbauten zulässig. Flachdächer sind entweder als Kiesdächer oder als eingegrünte Dächer zulässig. Dachflächenfenster und transparent gestaltete Vorbauten wie Erker und ähnliches sind zulässig.

2.5. Dächer von An- und Nebenbauten

Die Dächer der An- und Nebenbauten sind dem Dach des Hauptgebäudes gestalterisch anzugleichen. Die Gebäude sollen an der Traufe einen größeren Dachüberstand (z.B. 30 cm) als am Ortgang (z.B. 15 cm) aufweisen. Die Dachrinnen und sonstiges Dachzubehör sind der Dachdeckung anzupassen.

2.6. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.

2.7. Markisen

oder ähnliche dem Sonnenschutz dienende Bauteile (aus Zellstoff oder ähnlichen Material) sind zulässig.

2.8. Gestaltung von Garagen

Kleine Gebäude und Garagen sollen ein Satteldach, die einseitig angebauten Garagen ein Schleppdach erhalten. Garagen, die zur Dachbegrünung vorgesehen sind, können als Flach- oder Satteldach ausgebildet werden. Bei Schleppdächern wird die Dachneigung des Hauptdaches fortgesetzt und gleiches Deckungsmaterial für Wohngebäude und Garage verwendet. Soweit für die Garagen eine Grenzbebauung festgesetzt ist, müssen sie gestalterisch angeglichen und in gleicher Höhe ausgeführt werden. Für Carports ist als Material Holz zu verwenden.

2.9. Fassadengestaltung

2.9.1.

Die Gliederung von Außenwänden ist vorzusehen.

2.9.2.

Für die Außenwände sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen u./o. holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

2.9.3.

Die Gebäude sind farblich abzustimmen.

2.10. Einfriedungen

2.10.1. Höhe der Einfriedung

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht die max. Höhe von 1 m überschreiten. Die Freihaltung der Sichtdreiecke nach Ziffer 1.3.6 ist zu beachten.

2.10.2. Zäune

Sämtliche Grundstücke können zu den hinteren Einzelhausgrundstücken hin mit Holzzäunen (Hanichtzaun) oder Zaun aus waagerechten Derbstangen oder mit hinterpflanzten Drahtzäunen abgetrennt werden. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Holzzäune mit vertikaler Lattung oder hinterpflanzte Drahtzäune zulässig. Die Vorschriften unter Punkt 1.3.8.3. sind zu beachten.

2.11. Massive Einfriedungen

Notwendige massive Einfriedungen müssen Maueröffnungen oder durch Materialwechsel, eine gestalterische Gliederung erhalten, sofern sie mehr als 15,0 m Länge aufweisen (z. B. Stützmauern bei Geländevorsprüngen).

2.12. Abfallbehälter

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.

2.13. Antennen, Telekommunikation

Antennenanlagen über Dach sind zulässig. Strom-, Telefon- und Antennenkabel sowie sonstige Versorgungsleitungen sind als Erdleitung auszuführen und besitzen auf unbebautem und unbe-pflanztem Gelände ungeschriebenes Leitungsrecht entlang der Grundstücksgrenze. Sofern zentrale Versorgungseinrichtungen vorkommen, müssen sich sämtliche Gebäude an diese Einrichtungen anschließen.

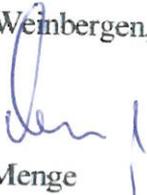
2.14. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zulässig, wenn sie einheitlich gestaltet, sowie max. 2 m hoch und max. 3 m tief sind.

2.15. Anbauten

Bei Häuserzeilen sind Anbauten aus einheitlichem Material zu gestalten.

Weinbergen, 04.08.2000


Menge
Bürgermeister



