



**STADT
SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WOHN-PARK DREIFRANKEN
UND 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
AM GALGENBERG**

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnpark Dreifranken" und 2. Änderung Bebauungsplan am Galgenberg, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg.
Grundstück des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 13.06.2019.

Präambel:

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

- die Baugesetzbücher in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- die Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3780), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 58), BayRS 2132-1/B, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- des Bundesratsbeschlusses vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3058) geändert worden ist
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- der Flächennutzungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 15.07.2021 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bedeutet, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tierehaltung) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter bestimmende Konflikte schaffen würden.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im westlichen Bereich des Plangebietes (Einzelhausbebauung) sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren. Für das Mehrfamilienhaus im südlichen Bereich des Plangebietes sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = III.

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig; Z = III.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Für den östlichen Bereich des Plangebietes (Seniorenwohnanlage, Tagespflege und Wohnen Nord) gilt:

§ 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind unter anderem Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Mindestens 12 % der Grundfläche wird durch diese Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6.

Durch die festgesetzten Stellplätze und deren Zufahrten wird jeweils ein Wert von maximal 0,6 erreicht und die Anforderungen von § 19 Abs. 4 BauNVO somit eingehalten.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Für den westlichen Bereich des Plangebietes (Einzelhausbebauung) gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Mehrfamilienhausbebauung (Bereich III) gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes (Bereich II-III) gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachstuhl.

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung (Bereich II) gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Mehrfamilienhausbebauung (Bereich III) gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Mehrfamilienhausbebauung (Bereich III) gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den östlichen Bereich des Plangebietes (Bereich II-III) gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 8,50 m.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.2 Firsthöhe

Bei Flachdächern gilt die zulässige traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung (Bereich II) gilt:

Die maximale Firsthöhe beträgt bei III 9,00 m.

Der First muss im Bereich der maximalen Höhe mindestens jeweils 2,40 m von den seitlichen Gebäudeaußenwänden zurückspringen. Im Bereich der Rückstümpfe ist eine Staffelung nach unten bis zur maximalen Firsthöhe möglich.

Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Mehrfamilienhausbebauung (Bereich III) gilt:

Die maximale Firsthöhe beträgt bei III 9,00 m.

Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den östlichen Bereich des Plangebietes (Bereich II-III) gilt:

Die maximale Firsthöhe beträgt bei III 12,00 m.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhaus zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 21 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 9 Abs. 5 BauGB und damit die Festsetzung von Maßstabflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranziehen an die Nachverdichtung wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Staatsstraße 2262 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG, mit 20,0 m breiter Bauverbotszone sowie Ortsdurchfahrtsregeln gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStVG (OD-StV).

Die Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Festsetzung betrifft die äußerste Nordspitze des Plangebietes im Bereich des Sichtdreiecks. Der Kernbereich des Geltungsbereiches ist von der Bauverbotszone nicht betroffen.

Anpflanzungen und Einfriedungen entlang der Staatsstraße dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen, wobei grundsätzlich die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der OPS 2009 (Richtlinie für passives Schutz durch Fahrspur-/Rückfahrtsysteme) einzuhalten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 29 BayStVG).

In den Einmündungsbereichen zur Staatsstraße (Planstraßen A und B) sind im Plan anzuweisende Sichtflächen mit den Abmessungen 3,0 m (Tiefe) x 7,0 m (Länge) von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Hecken und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.

Eine Begrünung der Verkehrsflächen auf der Staatsstraße ist, die von der Stellplatzanlage ausgeht, ist durch geeignete Schutzmaßnahmen entlang des Grundstücks (z. B. Blendschutzzaun, dichte Befestigung) auszuschließen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStVG).

Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden.

Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßenrandstück darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStVG).

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Planstraßen mit Gehweg

Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Es sind alle Dachformen zulässig.

6.3 Einmündungsradius

Ein- bzw. Ausfahren und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen zu den Stellplatzflächen im östlichen Bereich des Plangebietes.

Einfahrten/Abfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung bestehend

8.2 Abwasserleitung geteilt

8.3 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen je 0,5 m beidseits der Trassenachse

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

8.4 Gestaltung (unterirdisch) mit Schutzstreifen je 0,5 m beidseits der Trassenachse

Die zur Erschließung des Baubesitzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen sind gestalterisch geordnet, grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch mit Strauch- und Laubbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche ist zudem durch hochstämmige Baumartpflanzungen einzugrenzen (siehe Festsetzung 13.1).

9.2 Begrünungsbereich innerhalb der Grundstückflächen

Die privaten Grünflächen sind nicht überbaubar oder durch Nebenanlagen und Wegflächen überbaubar. Grundstückflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Laubbäumen zu gestalten. Zur Durchpflanzung des Baubesitzes mit entfernter Bauebene ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Grundstück und für den Bereich der städtebaulichen Maßnahme 10 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Baumartenliste ist möglichst auf der straßenzugewandten Seite der Grundstücke zu wählen. Die Gehölzfundusarten haben zu mind. 60 % aus standorttreuen Gehölzen (siehe Anhang) zu bestehen, sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wachstumsordnung (0-10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sowie (extensive) Flachdachbegrünungen sind zulässig.

Artenliste standorttreuer Gehölze:

Großblüme
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gleditsie (Gleditsia triacanthos)
Wistriehe (Vicia corallia)

Mittelgröße und kleine Blüme
Felsenahorn (Acer campestre)
Birk (Betula pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Sahnehinde (Salix caprea)
Vogelbeere (Cornus avicularia)
Obstgehölze in Sorten

9.3 Verriegelungen

Wo im Nutzungszweck vereinbart, insbesondere im Bereich der Stellplätze, Wege etc., sind wasserdruckfähige Beläge zu verwenden.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung gilt: Maximal 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

9.4 Begrünung von Stellplätzen

Nicht überbaute, mehrreihige Stellplatzflächen sind durch Laubbäume und Strauchpflanzungen einzugrenzen bzw. zu gliedern. Die Pflanzflächen vor Bäumen sind dabei mit mind. 12 cm durchwurzelbarer Substrat herzustellen. Ausfälle von Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebiet für Bäume

Zur Eingrenzung des Straßenstraßen sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, xlv, StU 16-18, mB, Artisauwald siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Pflanzentfernung ist geringfügig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher bei Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

13.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Der im Geltungsbereich liegende Erdkeller ist vor der Baufeldberührung auf mögliche Bestandteile des Artenschutzes (Fledermaus etc.) von einem Fachkundigen zu untersuchen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BauBO eingehalten werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Wohnen Nord (Bereich III) und den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung (Bereich II-III) gilt: Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Seniorenwohnanlage / Tagespflege gilt: Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.

Nebenanlagen

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrechte zugunsten der bestehenden Abwasserleitungen

Die Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbegrenzungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Auf die Ausführungen zum Immissionsbereich in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 15.07.2021 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen, es gelten die dortigen Regelungen.

15.4 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Errichtung einer Lärmschutzwand im Westrand des Parklades der Seniorenwohnanlage aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Parklades festgestellten Immissionsüberschreitungen gemäß TA Lärm.

Die Lärmschutzwand darf eine Höhe von 2,50 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Parklades - nicht unterschreiten.

Die Lärmschutzwand ist außerdem fugendicht und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 (B/A) zu versehen.

15.5 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrsraumes (St 2262) festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden für die Gebäude des östlichen Bereiches des Plangebietes folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schutzmaßnahmen für Fenster (Fw) und Fassadenbereiche (Fv) aufweisen:

	Schalldämmmaß
Seniorenwohnanlage, Ostfassade	27 dB
Seniorenwohnanlage, Nordfassade	35 dB
Seniorenwohnanlage, Südostfassade	35 dB
Tagespflege, Ostfassade	35 dB
Tagespflege, Nordfassade	36 dB
Wohnen Nord, Ostfassade	49 dB
Wohnen Nord, Südostfassade	35 dB
Wohnen Nord, Südwestfassade	35 dB

Der passive Lärmschutz ist gemäß den gültigen Zuständigen Vorschriften entsprechend nachzuweisen.

Für die Straßenseitigen zugewandten Ostfassaden wird im Bereich von Ruhe- und Aufenthaltsräumen für die Bauteile der Außenwände die Einhaltung der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen festgelegten Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Bauteile der Außenwände sind zu berücksichtigen.

Für die Straßenseitigen zugewandten Ostfassaden des Bereiches "Wohnen Nord" wird im Bereich von Ruhe- und Aufenthaltsräumen der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen vorgeschrieben, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumunterdruck oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die Umgrenzung der Flächen ist durch die Baugrenzen innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die Sichtflächen sind von jeder sich verhaltenden Nutzung freizuhalten.

Befestigung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.6 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abwägungen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

1.1 Dachform

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung gilt: Es sind alle Dachformen zulässig.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Seniorenwohnanlage gilt: Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Tagespflege + Wohnen Nord gilt: Es sind nur Sattel- und Flachdach zulässig.

1.2 Dachneigung

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung gilt: Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

1.3 Dachneigung

Es sind alle Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Bei Dachdeckungen aus unbeschichtetem oder ungepresst beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachneigung vorgenommen werden.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben etc.) sind zugelassen, wenn sie sich innerhalb der Schabone (Erdgeschosszone "Maske" unter C der verbindlichen Festsetzungen) bewegen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen bautechnischen und gestalterischen Anforderungen harmonisch abgestimmt sein.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Verankerung auf der Statkestrasse (St 2262) nicht durch die Sonnenkollektoren gebildet werden können.

Die Gesamtlänge der Gauben auf der Dachfläche der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m.

Bei einer Dachneigung von weniger als 30° keine Gauben zulässig.

1.5 Kniestock

Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.6 Fassadengestaltung

Außenputz, Stuckmarmorwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen und großflächige Verkleidungen sind zulässig. An- und Nebenanbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Eine Fassadenreinigung ist anzustreben.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.8 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

2. Garagen, Carports und Stellplätze