



2. MASSNAHMEN ZUR HARMONISCHEN STADTEBAULICHEN UND ARCHITECTONISCHEN GESTALTUNG

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 10) / Reines Wohngebiet WR 1 WR 7)

Je Grundstück sind nicht mehr als zwei Wohnungen und ein separates Gästezimmer mit Sanitäreinrichtung zulässig. Für Hausgäste ist ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück zulässig. Es ist im Bereich der Eigenheimgrundstücke eine eingeschossige und zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen.

Nicht zulässig sind Läden und Einrichtungen, die Parkstände im öffentlichen Raum erfordern und wenn diese in unmittelbarer Nachbarschaft nicht angeboten werden können.

Beim Aufstellen von Abfallbehältern ist § 44 BauO einzuhalten. Containerplätze werden im öffentlichen Raum angeboten.

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2/ eingeschränkte Gewerbegebiete

GE E 1 - GE E 5

Im GE 1 und GE 2 sind Betriebe nach § 8 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Unterschiedliche Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung sind den Angaben in den jeweiligen Bauflächen zu entnehmen.

Die db(A) Tag und Nacht - Angaben sind Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1 (5/87).

In GE E 1 - GE E 5 sind Betriebe nach § 8 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn sie den jeweils vorgegebenen Einschränkungen hinsichtlich der Lärmimmission tags und nachts entsprechen. Die weiteren Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung sind den jeweiligen Bauflächen zu entnehmen.

Einschränkungen für Handelseinrichtungen in den GE - und GEE Gebieten

Gemäß § 1(5) BauNVO i.V.M. § 1(9) BauNVO sind in Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von ...

Die Dachneigung kann 35° - 50° betragen.

Dachgaupen sind immer nur mit einem Fenster zu gestalten. Bei Doppelhäusern kann bei einem Haus auf Gaupen ganz verzichtet werden, sonst sind die Gaupen bei beiden Häusern gleichartig zu gestalten.

Die Dachflächen im Gewerbegebiet sollten nach außen geneigt und ebenfalls eine rotbraune oder braune Farbe haben. Das gilt auch für den Geschößwohnungsbau.

Sichtflächen der Gebäude

Zulässig ist eine Ausbildung der Fassaden in rotbraunem Verblendmauerwerk - auch im Wechsel mit Putzflächen, die der Fassadengliederung dienen. Sollen Häuser geputzt werden, sind in der Reihe alle oder mind. 3 Häuser mit Putz zu versehen. Holzteile an Fassaden sind erwünscht. Sie können mit dunkelbraunen, weißen, grünen oder hellblauen Schutzanstrichen versehen werden. Doppelhäuser sollen in der Grundgestaltung einheitlich sein. Abweichungen in Details sind zulässig.

Bei der Gestaltung der Fassaden ist der Gebäudesockel (mind. 25 cm Höhe) farblich abzusetzen.

Nebengebäude, die mit Zustimmung der Nachbarn auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, sind mind. an den zum Nachbar zeigenden Ansichten mit Verblendmauerwerk zu versehen. Der Geschößwohnungsbau soll Klinkerflächen im Wechsel mit Putzflächen zeigen.

Bebauung nicht überbaubarer Grundstücksflächen §23, Abs.5 BauNVO

Für Garagen oder Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO Grenzbebauungen mit Zustimmung des Nachbarn möglich. Das trifft auch für eine 2. Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu. Eine Garagenzufahrt ist als Stellplatz nutzbar. Rampen zum Keller sind in Vorgärten nicht zulässig § 40 Abs. 9 BauO.

Werbeanlagen

Werbeanlagen im Bereich der Zäune dürfen nicht höher als 2,00 m errichtet werden und sind größer als 0,5 m² genehmigungspflichtig. Das Aufstellen von Warenautomaten und Ausstellungsvitrinen im Bereich der Straßenzäune ist genehmigungspflichtig §§ 10, 12, 13, 83 BauO.

Innerhalb der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen darf die Höhe der Bepflanzung 60 cm über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Höhenlage der Gebäude

Oberkante Terrain am Hauseingang soll mind. 20 cm höher als Straßenoberkante sein. Oberkante Hausfußboden-Erdgeschoss soll nicht höher als 60 cm über OK-Terrain (am Haus) liegen