

In den Wohngebieten (WA) dürfen max. 50 % des Grundstückes durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Terrassen etc. versiegelt werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind dabei nicht anzurechnen. Abweichungen können bei sehr kleinen Grundstücken im Einzelfall zugelassen werden.

B      Örtliche Bauvorschriften      (§ 74 LBO)

1.      Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1      Baukörper

1.1.1      Die max. zulässige Gebäudebreite - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - wird generell mit 12,0 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete Anbauten bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um min. 1,50 m versetzt angeordnet oder mit einem vom Hauptbaukörper getrennten Dach versehen sind.

Weitergehende Einschränkungen die sich aufgrund der festgesetzten Baugrenzen ergeben sind zu beachten.

1.1.2      Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen die Versätze an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen max. 2,0 m betragen.

1.2      Fassaden

Die Außenwände der einzelnen Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig; Verkleidungen aus Kunststoff und Faserzementplatten sind unzulässig.

1.3      Dachgestaltung

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich auf die nicht bereits mit Terrassenhäuser bebauten Flächen. Die terrassierte Gestaltung der Terrassenhäuser bleibt einschließlich der Flachdächer erhalten.

Bei umfassenden Umbaumaßnahmen sind die Dachflächen einzugrünen.

1.3.1      Die zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Soweit keine Festsetzungen im Plan getroffen sind gilt eine Dachneigung von 30-45° als festgesetzt (Ausnahme: Kirche und Denkmalschutzgebäude / Gemeinbedarfsflächen).

Einschränkungen, die sich aus den festgesetzten max. First- und Traufhöhen bezogen auf NN ergeben können, sind dabei zu beachten.

- 1.3.2 Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Gegeneinander versetzte Pultdächer können bei gleichbleibender Dachneigung als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Teilflächen des Daches handelt. Flachdächer bei Wohngebäuden sind unzulässig.

Für Nebenanlagen können im MI Flachdächer zugelassen werden, wenn sie zur B 31 hin mit Dachschürzen von mind. 1,00 m Höhe (Ansichtsfläche) versehen werden.

- 1.3.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt eine Dachneigung von 38° als festgesetzt. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß die Dachneigungen benachbarter Gebäude um nicht mehr als 3° voneinander abweichen.

- 1.3.4 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

- 1.3.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt bis zu 1/2 der Hausbreite (gemessen längs der Traufe) zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen.

Die Fläche von liegenden Dachfenster darf max. 1,5 m<sup>2</sup> betragen, je Dachfläche sind max. 3,5 m<sup>2</sup> zulässig.

- 1.3.6 Dacheinschnitte sind nur auf Dachflächen zulässig, die nicht zum See orientiert sind.

- 1.3.7 Antennenanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

- 1.3.8 Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an der Traufe und Ortsgang herzustellen.

#### 1.4 Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen

- 1.4.1 Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

- 1.4.2 Nebenanlagen sind mit geneigten Dächern von mindestens 20° zu versehen.

- 1.4.3 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen; angebaute Garagen können mit einem geneigten Dach (Pult, DN min. 20 °) versehen werden.

- 1.4.4 Garagen mit einem Flachdach können als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Dach begrünt oder als Terrasse genutzt wird. Carports können mit flachgeneigten Dächern versehen werden.

2. Anzahl der Stellplätze oder Garagen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für Einfamilienhäuser auf zwei Stellplätze; für Zwei- und Mehrfamilienhäuser je Wohnung und unabhängig von ihrer Größe (Wohnfläche) auf 1,5 Stellplätze erhöht. Bruchteile von Stellplätzen werden auf volle Stellplätze abgerundet.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 0,8 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun auszuführen. Mauern sind nicht zulässig - ausgenommen Sockelmauern und erforderliche Stützmauern bis 1,30 m Höhe.

3.2 Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

3.3 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen und Nutzungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme und vorhandene Böschungen).

3.4 Stellplätze auf Privatgrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Kies etc.) herzustellen. Zufahrten und sonstige Wege sind soweit möglich ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4. Anzeigepflicht (§ 74 Abs. 1, Nr. 7 LBO)

Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO sind im Kenntnissgabeverfahren der Baurechtsbehörde mitzuteilen.