

13 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gebäude. Aufgabe dieser Gestaltungssatzung ist es, durch die Festsetzungen unterstützend darauf einzuwirken, dass ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtgebiet in ansprechender architektonischer Qualität entsteht. Die einzelnen Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, deren Bemessung sich am Augenmaß orientieren, sind wie im Folgenden ausgeführt begründet.

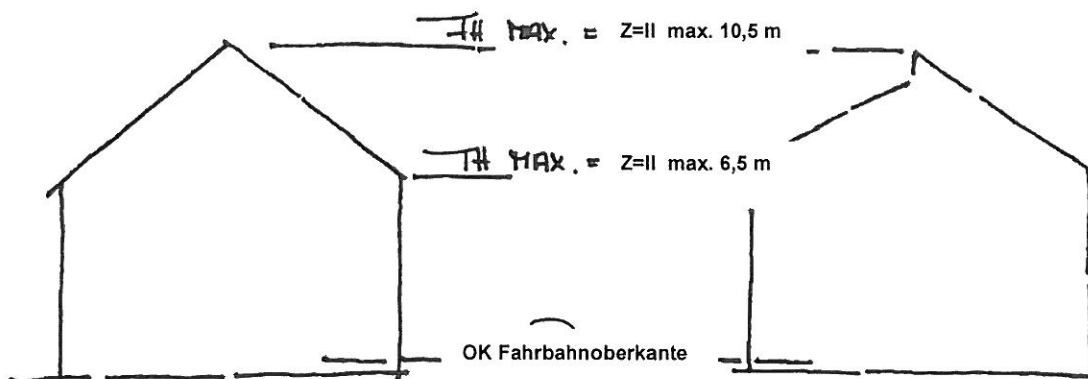
Des Weiteren beziehen sich die getroffenen Vorgaben, in Konkretisierung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain bzw. den diesbezüglichen Bestimmungen der Landesbauordnung (HBO), auf Aussagen zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und die Gestaltung von Einfriedungen.

13.1 Allgemeines Wohngebiet

13.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Dachneigung von 25° bis 45°. Von dieser Festsetzung angesprochen werden in erster Linie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie

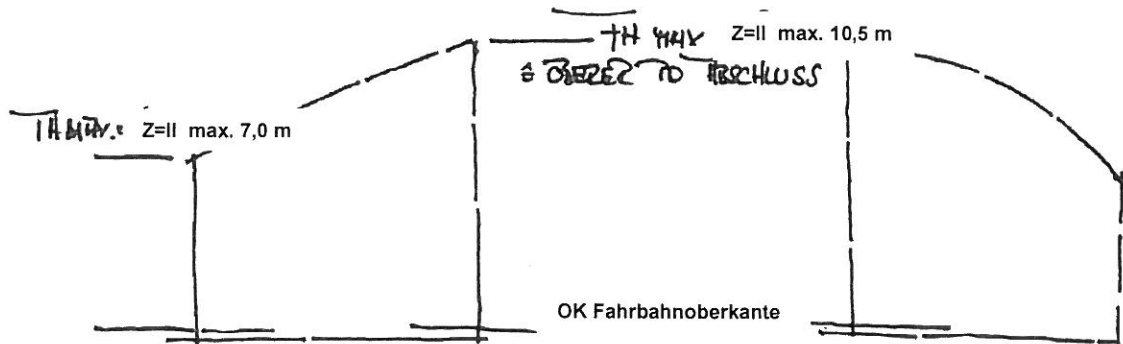


- Die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) beträgt max. 10,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt.
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) beträgt max. 6,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt.

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Ferner sind Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche -wie z.B. Pultdächer- und einer Dachneigung von 5° bis 40° zulässig.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultabschluss) beträgt max. 10,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt.
- Die zulässige Traufhöhe (unterer Pultdachabschluss) beträgt max. 7,0 m über dem angegebenen Bezugspunkt.

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Die zulässigen Dachneigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang. Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Gestaltung einheitlich auszubilden, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Doppelhaushälften zu gewährleisten.

Abweichende Dachneigungen dürfen ausschließlich unter der Voraussetzung eines dauerhaft begrünten Daches ausgeführt werden.

13.1.2 Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dremmel

Für die Eindeckung der baulichen Anlagen sind Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot, anthrazit oder beschichtetes Zinkblech zu verwenden. Doppelhäuser sind in ihrer Dacheindeckung einheitlich auszubilden, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Doppelhaushälften zu gewährleisten.

Die Farbgebung nimmt Bezug auf die früher durch die verfügbare Tonerde und die entsprechend erforderliche Branddauer bestimmte naturrote Gestaltung und den Naturschiefer, Materialien, wie sie auch heute noch die Dachlandschaft der Altortslage dominieren.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

13.2 Private Grünfläche; Zweckbestimmung: Kleingärten

13.2.1 Gartenlauben und Gerätehütten

Gartenlauben und Gerätehütten sind definitionsgemäß kleine, eingeschossige Bauwerke in einfacher Ausführung. Sie sind ausschließlich in Holz auszubilden. Um eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Höhe der baulichen Anlagen zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen zur Gebäudegestalt getroffen:

- Die maximale Höhe beträgt bei Gartenlauben 2,75 m und bei Gerätehütten 2,50 m über Geländeoberkante (GOK - gemittelt).
- Die Dachneigung beträgt maximal 20 °.
- Für die Eindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind die Gartenlauben und Gerätehütten in Naturholzton bzw. in gedeckten Farben zu halten.

13.3 Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain insofern, als er für Pkw-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

13.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich „offene“ oder auch „gebrochene“ Einfriedungen zulässig sind. Unter „gebrochenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht, oder sogar Stabgitter zu verstehen.

Die Festsetzung wurde getroffen, um den offenen Charakter zu wahren und eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern der Fall wäre, auszuschließen. Hinzu kommt im Bereich der Kleingärten die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Drahtgeflechtzäune mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken sind.

13.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.