

9. Orts- und Gestaltungssatzung

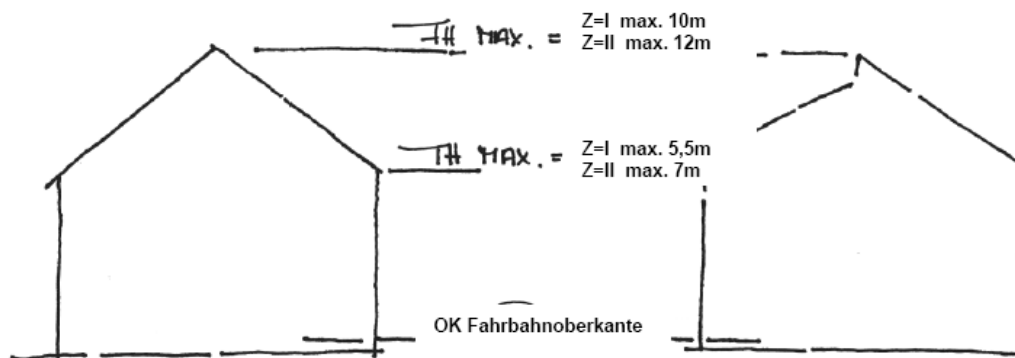
Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO₂₀₀₂ wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gebäude. Aufgabe dieser Gestaltungssatzung ist es, durch die Festsetzungen unterstützend darauf einzuwirken, 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.

Dachlandschaft

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

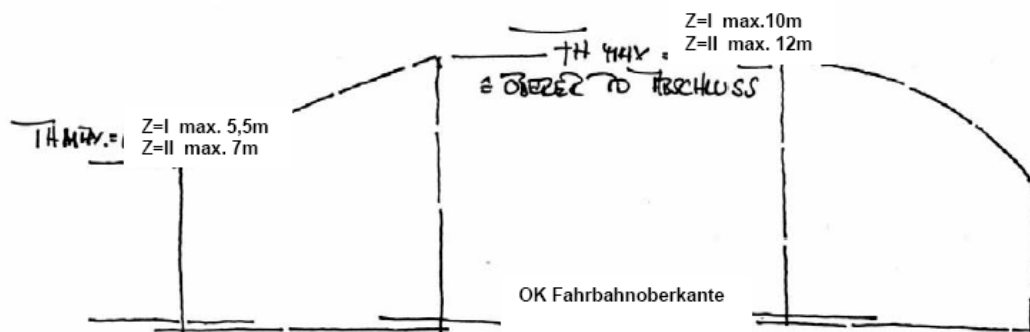


- Die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 10m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 12m über dem angegebenen Bezugspunkt.
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,5m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7m 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 bei eingeschossigen Gebäuden max. 10m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 12m über dem angegebenen Bezugspunkt.
- Die zulässige Traufhöhe (unterer Pultdachabschluss) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,5m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 12m 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.](#)

[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 HBO₂₀₀₂ 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.

Dacheindeckung, Dachaufbauten und Drempel

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.

Ziel soll es sein, die Dächer gemäß ihrer Funktion auszubauen und damit eine ruhige geordnete Dachlandschaft zu erzeugen. Um dieses Gestaltungsziel sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan die Länge und Größe von **Dachaufbauten** begrenzt.

Um den Dachgeschossausbau ohne unnötigen Abraum zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass **Drempel** bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig sind. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gesteuert.

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.

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 die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten.

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.