

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.1.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Garagen in Gestaltzone I / Garagen in Gestaltzone II

Bei einer Ausführung der Garage mit Flachdach darf die Bauwerkshöhe (einschließlich untergeordneter Bauteile, wie beispielsweise der Attika) 3,0 m nicht überschreiten. Dabei wird die Bauwerkshöhe als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem Bezugspunkt definiert.

Carports in Gestaltzone I / Carports in Gestaltzone II

Der Carport darf am höchsten Punkt der Anlage die Höhe von 3,0 m (einschließlich untergeordneter Bauteile, wie beispielsweise der Attika) nicht überschreiten.

1.1.1.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt Oberkante Bürgersteigbelag an der senkrecht zugeordneten Schnittlinie Grundstück – öffentlicher Straßenraum.

1.1.1.2 Firsthöhen

Garagen in Gestaltzone I / Garagen in Gestaltzone II

Bei einer Ausführung der Garage mit Satteldach darf die Firsthöhe der baulichen Anlage 5,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

In Abweichung von den Regelungen der Landesbauordnung § 8 Abs. 9 Satz 1 c) darf auch bei Giebelflächen auf einer seitlichen Grundstücksgrenze die Firsthöhe der baulichen Anlage maximal 5,0 m betragen, soweit nach planungsrechtlichen Vorschriften oder durch öffentlich-rechtliche Sicherung sichergestellt ist, dass auf dem angrenzenden Grundstück auch anschließend angebaut wird.

1.1.2 Traufhöhen

Garagen in Gestaltzone I / Garagen in Gestaltzone II

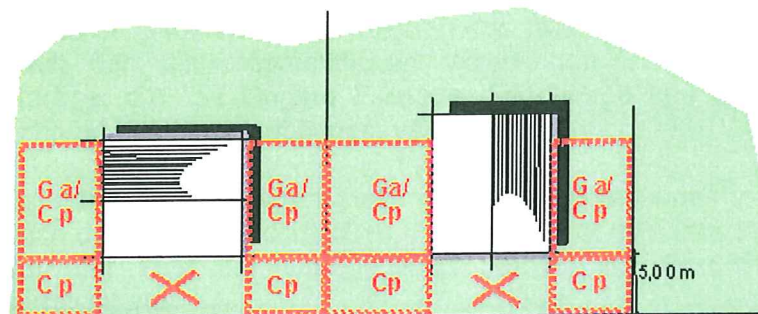
Bei einer Ausführung der Garage mit Satteldach darf die Traufhöhe der baulichen Anlage 3,0 m nicht überschreiten. Dabei wird die Traufhöhe als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Wandteils und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt definiert.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen in Gestaltzone I / Garagen in Gestaltzone II

Die zur Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Straßenraums zugewandte Fassade der Garage darf nicht vor die vordere Bauflucht des Hauptgebäudes, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und die der Straßenbegrenzungslinie zugewandte Gebäudekante, rücken.



[unmaßstäbliche Systemskizze]

Unabhängig von den Regelungen in Satz 1 ist zwingend ein Mindestabstand zwischen der zur Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Straßenraums zugewandten Fassade der Garage und der Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Straßenraums von 5,0 m einzuhalten, so dass ein vor die Garage vorgelagerter, senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie angeordneter Stellplatz errichtet werden kann. Die Überdachung dieses vorgelagerten Stellplatzes im Sinne eines Carports unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist dabei zulässig.

Die planungsrechtliche Festschreibung der Lage von Garagen über das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung 1990 bleibt dabei unberührt.

Ausnahme:

Soweit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieser Satzung Garagen oder bestandsgleiche Rechte zur Errichtung einer Garage bestehen, die vor die vordere Bauflucht des Hauptgebäudes, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und die der Straßenbegrenzungslinie zugewandte Gebäudekante rücken, ist eine Neuerrichtung an dieser Stelle im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes im Ausnahmefall möglich.

Carports in Gestaltzone I

Carports dürfen in seitlicher Verlängerung der Stellung des Hauptgebäudes (seitliche Abstandsflächen) sowie zusätzlich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer, d.h. der Straßenbegrenzungslinie zugewandter Gebäudekante des Hauptgebäudes, errichtet werden. Bei einer Errichtung zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante des Hauptgebäudes bleibt eine Errichtung auf den Vorbereich von Garagen und Nebengebäuden, d.h. die Zone der seitlichen Abstandsflächen, beschränkt. Eine Errichtung vor dem Hauptgebäude ist nicht zulässig.

Ausnahme:

Soweit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieser Satzung bei einer traufständigen Stellung des Hauptgebäudes Carports oder bestandsgleiche Rechte zur Errichtung eines Carports bestehen, die vor die vordere Bauflucht des Hauptgebäudes, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und die der Straßenbegrenzungslinie zugewandte Gebäudekante rücken, ist eine Neuerrichtung an dieser Stelle im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes im Ausnahmefall möglich.

1.2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen in Gestaltzone I

Bei einer giebelständigen Stellung des Hauptgebäudes in der Bestandssituation bzw. nach den planungsrechtlichen Vorschriften ist eine giebelständige Stellung der Garage, d.h. die längere Fassade der Garage und ihr First läuft parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes, verpflichtend.

Bei einer traufständigen Stellung des Hauptgebäudes in der Bestandssituation bzw. nach den planungsrechtlichen Vorschriften ist eine traufständige Stellung der Garage, d.h. der First der Garage läuft parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes, verpflichtend.

Ausnahme:

Soweit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieser Satzung Garagen oder bestandsgleiche Rechte zur Errichtung einer Garage bestehen, die zum Hauptgebäude eine abweichende Stellung der baulichen Anlage aufweist, ist eine Neuerrichtung an dieser Stelle mit abweichender Stellung des Baukörpers im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes im Ausnahmefall möglich.

1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO

2.1.1 Äußere Gestaltung / Breite der baulichen Anlagen

Garagen in Gestaltzone I

Bei einer giebelständigen Stellung des Hauptgebäudes in der Bestandssituation bzw. nach den planungsrechtlichen Vorschriften darf die Garage eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

Bei einer traufständigen Stellung des Hauptgebäudes in der Bestandssituation bzw. nach den planungsrechtlichen Vorschriften darf die Garage eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten, wobei die Toröffnungen in der straßenzugewandten Fassade eine Breite von jeweils maximal 3,0 m nicht überschreiten dürfen.

Carports in Gestaltzone I

Der Carport ist als offene Holzständerkonstruktion mit maximal 4 Stützen auf jeder Seite und einer maximalen Breite von 4,00 m auszuführen. Sofern nach dieser Satzung eine traufständige Garage bis zu einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig ist, ist für den Carport in Abweichung eine maximale Breite von ebenfalls 6,00 m zulässig, soweit der Carport im direkten Anschluss an die Garage zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie errichtet wird.

Garagen in Gestaltzone II

Die Garage darf eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten, wobei die Toröffnungen in der straßenzugewandten Fassade eine Breite von jeweils maximal 3,0 m nicht überschreiten dürfen.

Carports in Gestaltzone II

Der Carport ist als offene Holzständerkonstruktion mit einer maximalen Breite von 6,00 m auszuführen.

2.1.2 Dachform, -gestaltung, -material und -farbe

Garagen in Gestaltzone I

Bei einer giebelständigen Stellung des Hauptgebäudes in der Bestandssituation bzw. nach den planungsrechtlichen Vorschriften ist eine Ausführung der Garage sowohl mit einem Flachdach als auch mit einem Satteldach zulässig. Zulässig sind zudem geneigte Dächer in Form von Pultdächern, insofern es sich um die Errichtung einer an das jeweilige Hauptgebäude angelehnten Garage handelt.

Bei einer traufständigen Stellung des Hauptgebäudes in der Bestandssituation bzw. nach den planungsrechtlichen Vorschriften ist eine Ausführung der Garage mit einem Satteldach zwingend. Bei einer traufständigen Satteldachkonstruktion muss die Dachneigung mindestens 30 Grad und darf maximal 45 Grad betragen.

Bei einer giebelständigen Satteldachkonstruktion muss die Dachneigung mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad betragen. Bei einem giebelständigen Satteldach ist der straßenseitig sichtbare Giebel geschlossen als Holzkonstruktion oder als Putzfassade auszuführen. Dachvorsprünge und Dachüberstände sind bis zu einer Tiefe von 15 cm, lotrecht gemessen vom aufgehenden Wandteil, zulässig. An der seitlichen Fassade darf der Dachüberstand 10 cm nicht unterschreiten.

Es sind Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien zu verwenden, deren Farbe und Struktur sich an die Ziegeldeckungen des Hauptgebäudes anpassen. Blecheindeckungen und sonstige glänzende Materialien sowie Eindeckungen aus Faserzementplatten sind nicht zulässig.

Ausnahme

Auf den Mindestdachüberstand von 10 cm an der seitlichen Fassade kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass an einer Grenze zwei Garagen mit ihren seitlichen Fassaden aneinander gebaut werden und die beiden zueinander zugewandten Dachflächen am Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils der gemeinsamen Grenzwand und Oberkante Dachhaut aneinander stoßen und sichergestellt ist, dass die entstehenden, auf dem aufgehenden Wandteil aufliegenden Entwässerungseinrichtungen sich in gleicher Höhenlage befinden.

Bei einer Flachdachkonstruktion ist als Dachbelag eine Dachbegrünung, eine Eindeckung mit Blech, eine Kiesschüttung, Doppelstegplatten oder eine Verglasung zulässig. Die Attika des Flachdachs darf die Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Empfohlen wird eine extensive Dachbegrünung auf einer Mindestsubstrathöhe von 7 cm.

Carports in Gestaltzone I

Der Carport ist mit einem Flachdach oder als Pergola auszuführen. Als Dachbelag ist eine Dachbegrünung, eine Eindeckung mit Blech, eine Kiesschüttung, eine Verglasung oder Doppelstegplatten zulässig.

Die Höhe der Attika darf 40 cm nicht überschreiten.

Garagen in Gestaltzone II

Die Ausführung der Garage ist sowohl mit einem Flachdach als auch mit einem Satteldach zulässig. Zulässig sind zudem geneigte Dächer in Form von Pultdächern, insofern es sich um die Errichtung einer an das jeweilige Hauptgebäude angelehnten Garage handelt.

Bei einer Satteldachkonstruktion muss die Dachneigung mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad betragen. Es sind Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien zu verwenden, deren Farbe und Struktur sich an die Ziegeldeckungen des Hauptgebäudes anpassen. Blecheindeckungen und sonstige glänzende Materialien sowie Eindeckungen aus Faserzementplatten sind nicht zulässig.

Bei einer Flachdachkonstruktion ist als Dachbelag eine Dachbegrünung, eine Eindeckung mit Blech, eine Kiesschüttung, Doppelstegplatten oder eine Verglasung zulässig. Die Attika des Flachdachs darf die Höhe von 40 cm nicht überschreiten.

Empfohlen wird eine extensive Dachbegrünung auf einer Mindestsubstrathöhe von 7 cm.

Carports in Gestaltzone II

Der Carport ist mit einem Flachdach auszuführen. Als Dachbelag ist eine Dachbegrünung, eine Eindeckung mit Blech, eine Kiesschüttung, eine Verglasung oder Doppelstegplatten zulässig.

Die Höhe der Attika darf 40 cm nicht überschreiten.

2.1.3 Fassadenstil, Struktur und Proportionen

Garagen in Gestaltzone I

Die Fassade ist in einer Putzfassade oder in einer Kombination von Putzfassade und Holzverschalung auszuführen.

Die seitliche Fassade ist bis zu einer Breite von mindestens 2/3 der gesamten Fassadenbreite und mindestens einer Höhe von 1,50 Meter als Putzfassade auszuführen.

2.1.4 Fassadenöffnungen

Garagen in Gestaltzone I

Fensteröffnungen an der seitlichen Fassade sind als stehende und liegende Formate zulässig. Bei liegenden Formaten ist die Fensterfläche durch vertikale Fensterteilungen zu gliedern.

Toröffnungen dürfen eine Breite von jeweils maximal 3,0 m nicht überschreiten.

2.1.5 Material und Farbgebung der Fassade

Garagen in Gestaltzone I

Fassaden in massiver Bauweise sind zu verputzen. Der Außenputz aller Putzfassaden ist glatt oder von Hand verrieben anzubringen. Rau- und Grobputze mit einer größeren Körnung als max. 3 mm sind nicht gestattet.

Unzulässig sind an allen Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

Der Anstrich der verputzten Außenwand oder von straßenseitig sichtbaren Türen und Toren ist mit der Farbgebung des Hauptgebäudes abzustimmen. Grelle Farbgebung (ungebrochene Farbgrundtöne) und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Empfohlen werden Farbanstriche in gedeckten Tönen.

Anstriche der Holzkonstruktion sind auf farblose oder in gedeckten Farben gehaltene Lasuren und Schutzanstriche zu beschränken.



Regenrinnen und Fallrohre sind mit Zinkblechen, Kupfer- oder Plastikrohren auszuführen. Dabei ist ein Wechsel des Materials an einer baulichen Anlage unzulässig.

Ein Farbanstrich ist zulässig, sofern er auf die Farbgebung der Fassade abgestimmt ist. Im Falle der Ausführung in Plastikrohren ist ein auf die Fassadenfarbe abgestimmter Farbanstrich zwingend.

Carports in Gestaltzone I

Die Holzart ist auf die verwendete Holzart der Garage abzustimmen.

Anstriche der Holzkonstruktion sind auf farblose oder in gedeckten Farben gehaltene Lasuren und Schutzanstriche zu beschränken.

Garagen in Gestaltzone II

Unzulässig sind an allen Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

Der Anstrich der verputzten Außenwand oder von straßenseitig sichtbaren Türen und Toren ist mit der Farbgebung des Hauptgebäudes abzustimmen. Grelle Farbgebung (ungebrochene Farbgrundtöne) und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Empfohlen werden Farbanstriche in gedeckten Tönen.

Anstriche der Holzkonstruktion sind auf farblose oder in gedeckten Farben gehaltene Lasuren und Schutzanstriche zu beschränken.

Regenrinnen und Fallrohre sind mit Zinkblechen, Kupfer- oder Plastikrohren auszuführen. Dabei ist ein Wechsel der Materialien an einer baulichen Anlage unzulässig.

Ein Farbanstrich ist zulässig, sofern er auf die Farbgebung der Fassade abgestimmt ist. Im Falle der Ausführung in Plastikrohren ist ein auf die Fassadenfarbe abgestimmter Farbanstrich zwingend.

Carports in Gestaltzone II

Anstriche der Holzkonstruktion sind auf farblose oder in gedeckten Farben gehaltene Lasuren und Schutzanstriche zu beschränken.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Maxdorf am örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Maxdorf, den

.....
Hauck, Ortsbürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "BASF – Siedlung I " der Gemeinde Maxdorf. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Maxdorf, den

.....
Hauck, Ortsbürgermeister

Zusätzlich wurde am gemäß § 19 BauGB eine Satzung über die Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „BASF – Siedlung I “ der Gemeinde Maxdorf beschlossen.

Maxdorf, den

.....
Hauck, Ortsbürgermeister