

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 56 NBauO i. V. mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Hinweise

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz“ wird hiermit die Nr. II. 1 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mind. 28° und max. 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz“ wird hiermit die Nr. II. 8 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:

Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz“, 1. Änderung wird hiermit die Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung von mind. 28° und max. 45° zulässig. Pult-, Flach- oder Flugdächer sind nur bei Hausgruppen i.V. mit der Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.

4. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz“ 1. Änderung wird hiermit die Nr. 8 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:

Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Festsetzungen

1. Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ und den Geltungsbereich der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“.

2. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz“ und der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz“ werden aufgehoben.

3. Gewerbe- und Industriegebiete

3.1 Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind für die Außenwände der Hauptgebäude außerhalb der gewerblichen Produktion (z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude die folgenden Materialien einschließlich der von ihnen ausgehenden Farbgebung zu verwenden:

- a. Ziegelmaterial in roten, nicht glänzenden Farbtönen,
- b. Holz in natürlichen bzw. dunklen Farben,
- c. Stahl in natürlichen bzw. dunklen Farben oder verzinkter Ausführung,
- d. Glas in klarer, transparenter Ausführung
- e. Beton in seiner natürlichen Farbe.

3.2 Sonstige Außenwände, die nicht unter 3.1 genannt werden, dürfen andere Materialien und Farben aufweisen, wenn diese nicht glänzend, spiegelnd oder reflektierend sind und wenn die im folgenden Satz genannten Farbtöne verwendet werden.

Die Farbtöne werden eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben:

1019 (Graubeige)	7031 (Blaugrau)
1020 (Olivgelb)	7032 (Kieselgrau)
6013 (Schilfgrün)	7033 (Zementgrau)
7002 (Olivgrau)	7034 (Gelbgrau)
7003 (Moosgrau)	7037 (Staubgrau)
7006 (Beigegrau)	7038 (Achatgrau)
7009 (Grüngrau)	7039 (Quarzgrau)
7023 (Betongrau)	7044 (Seidengrau).
7030 (Steingrau)	

Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und an Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Trauthöhe angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

4. Wohn- und Mischgebiete

4.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig.

Pulldächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

Pult-, Flach- oder Flugdächer sind bei Hausgruppen i.V. mit der Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dachformen und geringere Dachneigungen als 28° zulässig.

4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen.

Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.

4.3 Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppegauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.

4.4 Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun i.S. dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbbregister RAL 840 HR:

2001 (Rotorange)	3009 (Oxidrot)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)
3001 (Signalrot)	3013 (Tomatenrot)
3002 (Karminrot)	3016 (Korallenrot)
3003 (Rubinrot)	8012 (Rotbraun)

Zwischentöne sind zulässig.

Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dacheindeckungsmaterialien und die Verwendung transparenter Dacheindeckungen zulässig.

4.5 Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr. 4.4 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig.

4.6 Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 4.1 bis auf eine Mindestneigung von 15 ° unterschritten werden.

Innerhalb der Flächen der 1. Änderung, Teilfläche B (siehe Übersichtsplan), darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 4.1 bis auf eine Mindestneigung von 10 ° unterschritten werden.

4.7 Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung entsprechend der zugehörigen Gebäudeeinheit ausgeführt werden.

Die Außenwandmaterialien von Garagen müssen einheitlich sein und dem Außenwandmaterial der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.8 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von max. 0,8 m und in den festgesetzten Mischgebieten eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen innerhalb der Mischgebiete eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nur

ausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

4.9 Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk einer Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie mit den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen abgestimmt sein.

4.10 Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung und Hausgruppen sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.

4.11 Vorgärten entlang der Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Ordnungswidrigkeiten

5. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO).

6. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

7. Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer

1. entgegen Nr.4.1 dieser Satzung die Fassaden gestaltet,
2. entgegen Nr.4.2 dieser Satzung die Farbgebung nicht einhält,
3. entgegen Nr.4.2 dieser Satzung Werbeanlagen gestaltet,
4. entgegen Nr.5.1 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 45° nicht einhält,
5. entgegen Nr.5.2 dieser Satzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachform nicht anpasst,
6. entgegen Nr.5.3 dieser Satzung die Dachform für Dachaufbauten nicht einhält,
7. entgegen Nr.5.4 dieser Satzung andere als die vorgegebenen Materialien für die Dacheindeckung verwendet,
8. entgegen Nr.5.5 dieser Satzung die angeführten Materialien für andere als die aufgeführten Zwecke benutzt,
9. entgegen Nr.5.6 dieser Satzung die vorgegebene Mindestdachneigung von 15 ° unterschreitet,

10. entgegen Nr.5.7 dieser Satzung die Carports und Garagen nicht einheitlich und in Abstimmung mit dem Hauptgebäude gestaltet,
11. entgegen Nr.5.8 dieser Satzung Einfriedungen herrichtet,
12. entgegen Nr.5.9 dieser Satzung Einfriedungen aus anderen als den angeführten Materialien erstellt,
13. entgegen Nr. 5.10 dieser Satzung Einfriedungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einheitlich gestaltet und
14. wer entgegen Nr. 5. 11 dieser Satzung Vorgärten mit nicht standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt.