

STÄDTEBAU

- Die ortstypischen Merkmale, wie die Giebelständigkeit zur Hauptstraße, die Gebäudestellung, die Kleinteiligkeit und Untergliederung der Gebäudevolumina, sowie die Hofstrukturen und der angrenzende begrünte Glottersaum sind beizubehalten.
- Die historisch bedingte Dachform, des Satteldaches ist im giebelständigen Bereich, bis zu einer Grundstückstiefe von 14,00m beizubehalten. In der weiteren rückwärtigen Grundstückstiefe ist die Dachform im Rahmen des vertikalen Baufensters zu bestimmen.
- Die nachfolgenden Vorgaben orientieren sich an der tradierten, städtebaulichen Typologie und den Inhalten des Bürgermitwirkungsprozesses im Jahre 2013.
- Bezüglich ihrer Festsetzungen wird, in straßenseitige giebelständige Gebäude und in rückwärtige Quergebäude unterschieden.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich, können ungenutzte Ökonomiegebäude wieder hergestellt, oder durch Wohngebäude ersetzt werden. Die zukünftige Bebauung orientiert sich an den nachfolgenden Festsetzungen.
- Zugänge und Hauseingänge sind möglichst seitlich, auf den Gebäudelängsseiten anzuordnen. Parknutzungen sind der Grundstücksvorzone fernzuhalten.

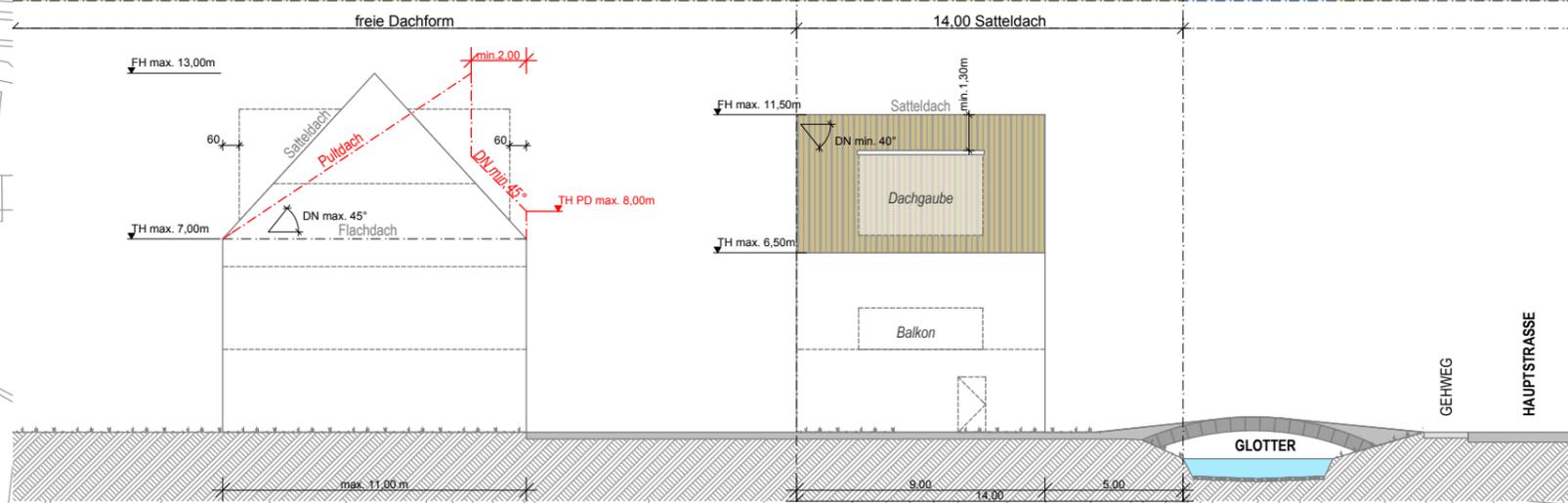
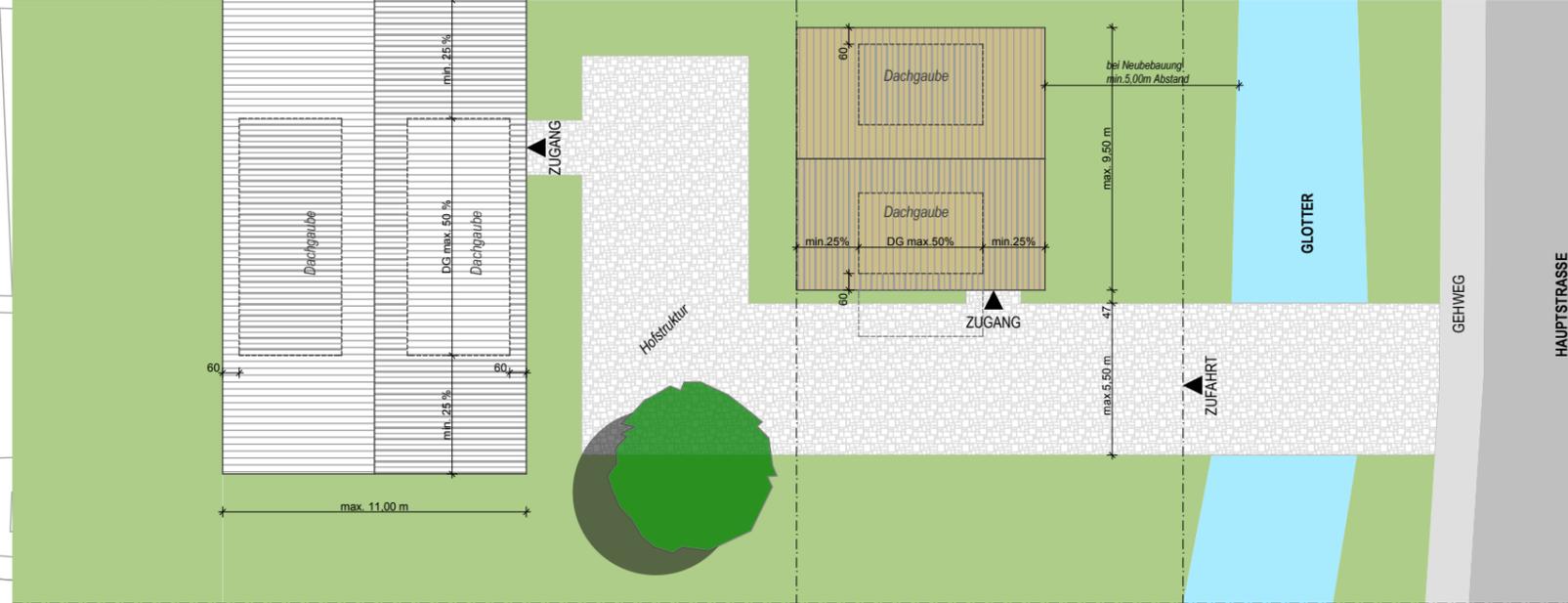
KUBATUR/ GEBÄUDESTELLUNG

- Giebelständige Gebäude dürfen sich bei einer Neubebauung, um maximal 1,00m zur bisherigen straßenseitigen Gebäudestellung verändern. Ist kein giebelständiges Bestandsgebäude vorhanden, soll der Abstand zwischen Neubebauung und Bachlauf Glotter mindestens 5,00m betragen.
- Giebelständige Gebäude dürfen eine Breite von 9,50m, oder maximal die Hälfte der straßenseitigen Grundstücksbreite nicht überschreiten.
- Giebelständige Gebäude sind straßenseitig frei von Balkonen, Wiederkehren, Vorbauten und Erkern. Einbauten im Sinne von Loggien sind möglich.
- Seitliche Anbauten an das straßenseitige, giebelständige Gebäude sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig.
- Rückwärtige Quergebäude sind in 14,00m ab Grundstücksvorderkante zulässig. Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,00m. Traufseitig sind seitliche Anbauten nur als untergeordnete Bauteile zulässig.
- Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Erker und Balkone sind am rückwertigen Quergebäude zulässig. Traufseitig sind seitliche Anbauten nur als untergeordnete Bauteile zulässig.

HÖHEN

- Giebelständige Gebäude sind bis zu einer Traufhöhe von 6,50m zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50m. Sie ist ab Straßenoberkante in Gebäudemitte zu messen.
- Rückwertige Quergebäude sind in ihrer Dachform und Kubatur innerhalb des angegebenen vertikalen Baufensters zu ermitteln. Oberer Bezugspunkt (TH) ist dabei der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand, mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist das Straßenniveau, in Gebäudemittelachse. Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00m, die Traufhöhe 7,00m.

SCHEMA 1 SÜD (ergänzend dem textlichen Teil)



DACH/ DACHAUFBAUTEN/ DACHEINSCHNITTE

- Giebelständige Gebäude sind bis auf eine Grundstückstiefe von 14,00m, ab glotterseitiger Grundstücksgrenze mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 40 - 45°, oder steiler zu errichten.
- Seitlich angeordnete Dachgauben und Balkone sind im ersten Viertel der Gebäudelänge zu vermeiden und sollen 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.
- Rückwertige Quergebäude sind in ihrer Dachform im Rahmen des vertikalen Baufensters frei zu bestimmen. Dieses könnte demach als Satteldach, Pultdach, Flachdach oder Tonnendach errichtet werden. Die maximale Dachneigung beträgt dabei 45°.
- Der Abstand zwischen Firstoberkante und Oberkante Dachgaube soll in der vertikalen gemessen, 1,30m betragen. Dachgauben sind um 0,60m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers einzurücken. Diese Vorgaben, bezüglich Dachgauben sind für beide Bebauungen geltend und sind in den folgenden zeichnerischen Schematas beschrieben.

PRIVATES PARKEN

- Privates Parken auf dem Grundstück ist im rückwärtigen Grundstücksbereich oder parallel zur Traufseite der straßenseitigen Giebelbebauung anzuordnen. Im Bereich der Vorgartenzone und im vorgelagerten straßenseitigen Grundstücksbereich zur Giebelfassade soll kein Parkieren stattfinden. Abfahrten für Tiefgaragen sind nur im Bereich, 14,00m ab Straßenkante zulässig.

MATERIAL

- Dachziegel sind in Rot-Braunönen zu wählen, andersfarbige und schwarze Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Für Fassaden und Fassadenelemente sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Die generelle Farbigkeit der verwendeten Materialien ist zurückhaltend zu wählen.

BESCHREIBUNG

- Uferbegleitendes Grün dient der Fassung des Bachlaufes der Glotter und sorgt für eine Stärkung des Ortsbildes sowie einer Steigerung der Aufenthaltsqualität.
- Diese ortsbildprägende Grundstücksvorzone, stellt die Aufweitung des straßenbegleitenden Grünraumes und die Spiegelung der öffentlichen Grünfläche, mit ihren raumbildenden großen Bäumen dar.
- Der grüne Charakter ist beizubehalten, zu sichern und zu bewahren. Eine Nutzung für Stellplätze ist in dieser Pufferzone nicht erlaubt.
- Ein markanter Hofbaum dient der Gliederung der bauseitig umschlossenen Hofsituation und sorgt für Behaglichkeit und Atmosphäre auf dem privaten Grundstück.
- Die historischen Rundbogenbrücken aus Naturstein, als tradierte Zugänge auf das private Grundstück müssen erhalten bleiben und ihr Konstruktionsprinzip bei neuen Brücken aufgegriffen werden.

VORGABEN

- Die ortsbildprägende Vorzone muss erhalten bleiben. Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig. Parkflächen auf dem Grundstück, sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, oder parallel zur Traufseite der giebelständigen Gebäude anzuordnen.
- Ist diese Vorzone bauseits nicht vorhanden, so ist bei Neubebauungen ein mindestens 5,00m breiter Grünbereich auf der gesamten glotterseitigen Grundstücksbreite, von Glotteruferstrand bis zur Bebauung einzuhalten.
- Die maximal 5,50m breiten Zufahrten stellen die einzige Zäsur dieser Vorzone dar und können durch versiegelte Oberflächenbeläge hergestellt werden. Zwischen Zugangsseite/Hofseite und der seitlichen Grundstücksgrenze ist der Grünbereich, als Verlängerung der Vorzone fortzuführen. Dieser soll einen begrüneten Charakter erhalten bzw. diesen beibehalten.
- Damit der dörfliche Charakter bewahrt bleibt, sind versiegelte Flächen auf dem Grundstück auf ein Minimum zu reduzieren.
- Etwaige Tiefgaragenabfahrten sind nur im Bereich der definierten rückwärtigen Quergebäude zugelassen.

MATERIALIEN

- Heimische Pflanzen sind sowohl in der Vorzone, als auch auf den restlichen Freiflächen des Grundstückes zu verwenden. Als versiegelte Flächen sind großfugige Pflasterungen mit großer Versickerungsfähigkeit, wassergebundene Decken und Bekiesungen zu bevorzugen.

