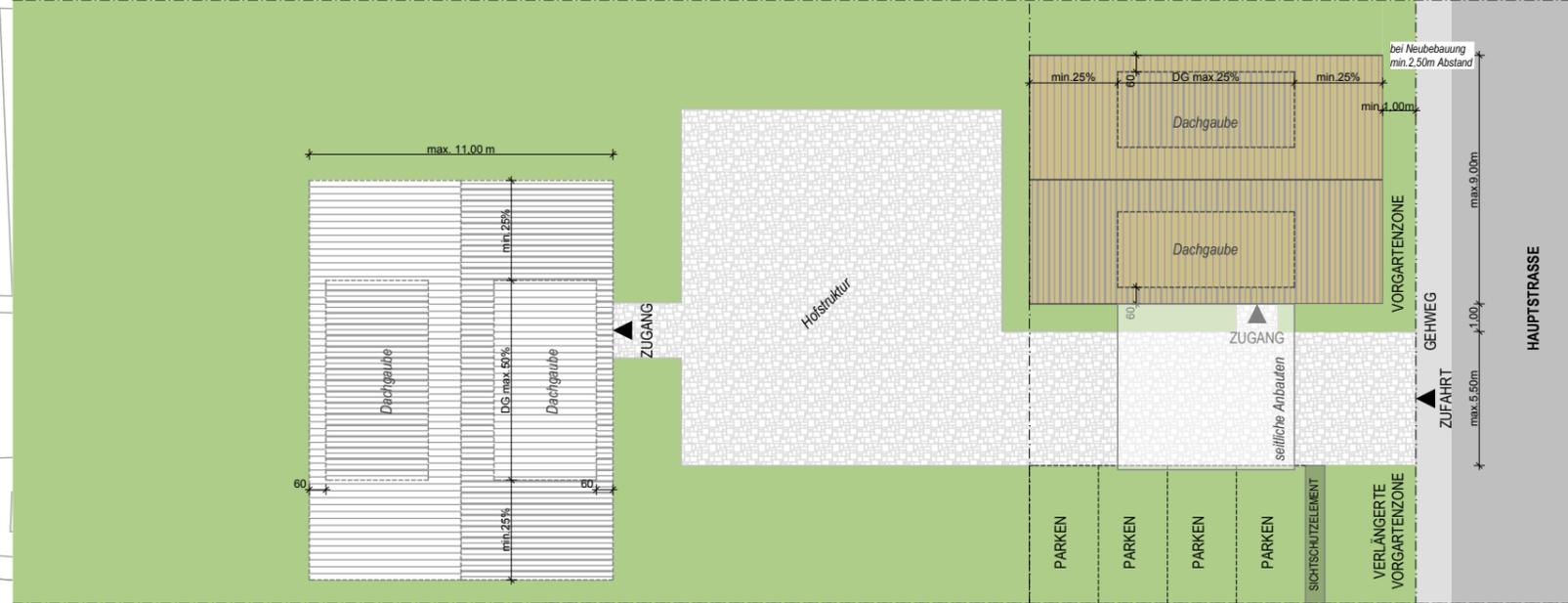


STÄDTEBAU

- Die ortstypischen Merkmale, wie die Giebelständigkeit zur Hauptstraße, die tradierte Gebäudestellung, die Kleinteiligkeit und Untergliederung der Gebäudevolumina, sowie die Hofstrukturen sind beizubehalten.
- Die historische 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.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich, können ungenutzte Ökonomiegebäude, ausgebaut, erweitert, oder durch Wohngebäude ersetzt werden. Die zukünftige Bebauung orientiert sich an den nachfolgenden Festsetzungen.
- Zugänge und Hauseingänge sind möglichst an den Gebäudelängsseiten anzuordnen. Parkplatznutzungen sind in der Vorgartenzone nicht erlaubt.
- Die nachfolgenden Vorgaben orientieren sich an der tradierten, städtebaulichen Typologie und den Inhalten des Bürgermitwirkungsprozesses aus dem Jahre 2013.
- Bezüglich ihrer Festsetzungen wird, in straßenseitige giebelständige Gebäude und in rückwärtige Quergebäude unterschieden.

SCHEMA IV NORD (ergänzend dem textlichen Teil)



BESCHREIBUNG

- Der Abstand, zwischen den giebelseitigen Gebäuden und dem Straßenraum füllt eine Pufferzone, die den öffentlichen und privaten Bereich gliedert. Diese ortsbildprägende Vorgartenzone stellt die Aufweitung des straßenbegleitenden Grünraumes dar. Dieser halböffentlichen Zone kommt daher eine hohe Bedeutung bei. Aus diesem Grund soll sie in Zukunft durch Vorgaben, stärker in die Gestaltung mit einbezogen werden. Eine Nutzung durch Stellplätze ist in diesem Bereich nicht erlaubt.

KUBATUR/ GEBÄUDESTELLUNG

- Das giebelständige Gebäude darf sich bei einer Neubebauung, um maximal 1.00m zur bisherigen giebelseitigen Gebäudestellung verändern. Ist kein giebelständiges Bestandsgebäude vorhanden, so hat der Abstand zwischen Giebelwand und Straßenvorderkante 2.50m bis 5.00m zu betragen.
- Giebelständige Gebäude dürfen eine Breite von 10.00m 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 bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 15.00m zulässig. Das straßenseitige erste Viertel der Gebäudelänge soll von Anbauten freibleiben. Sie betragen maximal 50% der Gebäudelänge und sind in ihrer Materialität und Farbe vom Hauptbaukörper abzusetzen.
- Rückwärtige Quergebäude sind in 14.00m ab Grundstücksvorderkante zulässig. Die maximale Gebäudebreite beträgt 11.00m. Traufseitig sind seitliche Anbauten nur als untergeordnete Bauteile zulässig.

VORGABEN

- Die ortsbildprägende Vorgartenzone 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 Vorgartenzone bauseits nicht vorhanden, so ist bei Neubebauungen ein mindestens 1.00m breiter Grünbereich auf der gesamten straßenseitigen Grundstücksbreite, mit Ausnahme der Zufahrten herzustellen
- Die maximal 5.50m breiten Zufahrten können durch versiegelte Oberflächenbeläge hergestellt werden. Zwischen Zugangsseite/ Hofseite und der seitlichen Grundstücksgrenze ist der Grünbereich, als Verlängerung der Vorgartenzone fortzuführen. Dieser soll einen begrünten Charakter, wie ländliche Vorgärten (blühende Pflanzen) erhalten.
- Ein Trennelement, zwischen Vorgartenzone und hofseitigem Grundstück, gliedert den Privaten und den Öffentlichen Bereich voneinander. Dies kann durch Sichtschutzelemente, Rankgerüste oder heimische Pflanzen (Sträucher, Hecken und Bäume) erfolgen.
- 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 Bebauung zugelassen.

HÖHEN

- Giebelständige Gebäude sind bis zu einer Traufhöhe von 7.00m zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 11.00m. Sie ist ab Straßenoberkante in Gebäudemitte zu messen.
- Rückwärtige Quergebäude sind 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 Gebäudemittellachse. Die maximale Firsthöhe beträgt 13.50m, die Traufhöhe 7.50 m.

DACH/ DACHAUFBAUTEN/ DACHEINSCHNITTE

- Giebelständige Gebäude sind bis auf eine Grundstückstiefe von 14.00 m mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 40 - 45°, oder steiler zu errichten.
- Seitlich angeordnete Dachgauben und Balkone, an das giebelständige Gebäude, dürfen eine Gesamtlänge von 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Im ersten Viertel der Gebäudelänge sind diese nicht zulässig.
- 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. Diese Vorgabe gilt für beide Bebauungen.
- Rückwertige Quergebäude sind in ihrer Dachform im Rahmen des vertikalen Baufensters frei zu bestimmen. Sie können, als Satteldach, Pultdach, Flachdach oder Tonnendach errichtet werden. Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

PRIVATES PARKEN

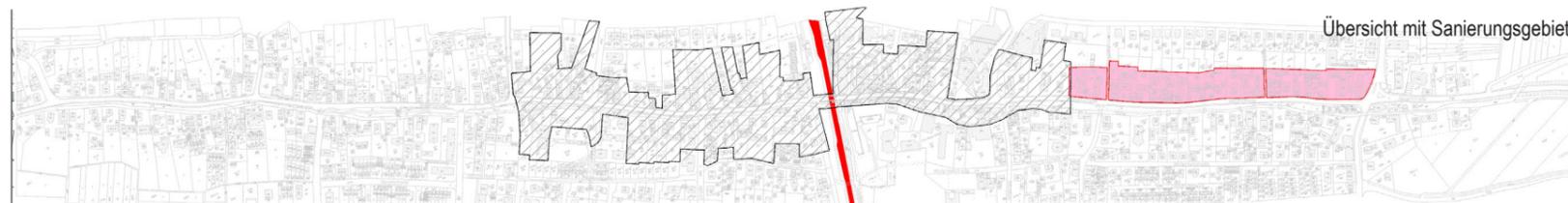
- Privates Parken auf dem Grundstück ist im rückwärtigen Grundstücksbereich, oder parallel zur Traufseite der straßenseitigen Giebelbebauung anzuordnen. Im Bereich der Vorgartenzone und im vorgelagerten straßenseitigen Grundstücksbereich zur Giebelfassade dürfen keine Stellplätze errichtet werden. Abfahrten für Tiefgaragen sind nur im Bereich, nach 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.

MATERIALIEN

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



Übersicht mit Sanierungsgebiet