

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 1 „Schulstraße“
2. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft 02.07.2018)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Erker, Balkone) um maximal 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

2.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m im Mittel (i. M.) über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn das Grundstücksniveau höher als 0,50 m i. M. über der Straßenkrone liegt.

3.0 Äußere Gestaltung

3.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.

3.2 Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 35° - 40° einschließlich bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,90 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachaufbau/Dachhaut und der Traufoberkante des Dachaufbaues nicht überschritten werden.

- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

3.3 Kniestöcke (Drempel)

Kniestöcke sind nicht zulässig.

3.4 Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z. B. schwarze oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Ziegel, Natur- oder Kunstschiefer.

- Für Außenwände sind Materialien zu verwenden, die nicht farbig (d.h. weiß, grau oder schwarz) sind. Außerdem sind Ziegel in rotem Naturton und alle natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) zulässig.

Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen sowie Dachpappe ist nicht zulässig.

Die o.g. Tönungen weiß, grau, schwarz und Naturtöne gelten nicht als Festsetzung für untergeordnete Bauteile wie z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster oder Türen.

- Sichtbar bleibende Brandwände sind in Material- und Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

4.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht sichtbar sind.