

# Abschrift Bebauungsplan „Am Pfaffenwald“ vom 11.10.1969

## Festsetzungen

### 1. Hauptgebäude

#### 1.1 Stellung der Gebäude:

Die Vordergebäude sind grundsätzlich mit der Traufe parallel zur Straße zu stellen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, sofern bereits die benachbarten Gebäude eine andere Stellung haben und das Straßen und Ortsbild nicht beeinträchtigt.

#### 1.2 Geschosszahl:

Als Geschosszahl gilt die Zahl der an der Talseite mehr als 2,25 m über den umgebenden Gelände stehenden Geschosse.

#### 1.3 Ausbau der Dachgeschosse:

**1.3.1** In Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf das Dachgeschoss nicht zu selbstständigen Wohnungen ausgebaut werden. Die Dachneigung darf nicht mehr als 30° betragen ... Das Dachgeschoss darf an der Traufseite keine senkrechten Außenwände erhalten. Bei eingeschossigen Gebäude darf die Höhe der senkrechten Außenwände des Dachgeschosses an der Traufseite aussen gemessen, nicht mehr als 0,5 Meter betragen.

**1.3.2** Dachausbauten (Dachgaupen) dürfen in der Länge nicht mehr als 2/3 der Länge des Daches erhalten. Sie dürfen das Hauptgesims nicht unterbrechen. Ihre vorderen und seitlichen Sichtflächen sind in der Farbe derjenigen der Dachdeckung anzupassen.

#### 1.4 Farbe der Dachdeckung:

Die Dachdeckung aller Gebäude, soweit sie von der Umgebung noch sichtbar ist, muss dunkel sein, sofern sie nicht aus naturroten Ziegeln besteht. Grüne Dacheindeckung ist unzulässig.

#### 1.5 Höhenlage der Gebäude:

Der Fußboden der unteren Geschosses siehe Ziff. 1.2 darf nicht mehr als 0,5 Meter über den umgebenden Gelände liegen. Falls dies der natürliche Geländeverlauf nicht gestattet, ist eine entsprechend hohe Aufschüttung vorzunehmen.

### 2. Nebengebäude:

**2.1** Im reinen Wohngebiet sind Nebengebäude, außer Kleingaragen für den Bedarf der Bewohner des Grundstücks, nicht zulässig.

**2.2** Im übrigen sind nur eingeschossige Nebengebäude zulässig deren Traufhöhe die der Hauptgebäude nicht übersteigt.

**2.3** Die Dächer der Nebengebäude sollen grundsätzlich in Form, Firstrichtung, Neigung, Dachdeckungsbaustoff und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer können für Nebengebäude zugelassen werden, wenn den Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

**2.4** Hinterwohngebäude sind nicht zulässig.

**2.5** Freistehende Kleingaragen können in den Flächen zwischen der Straßen Begrenzungslinie und der Baugrenze zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse eine andere Stellung unzumutbar erschweren und wenn das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird. Dabei muss, wenn das Grundstück oberhalb der Straße liegt, ein Abstand von mindestens 1,5 Meter von der Straßengrenze eingehalten werden und die Traufhöhe darf 2,5 Meter über der Höhe des davonfliegenden Bürgersteigs nicht überschreiten.

Liegt das Grundstück unterhalb der Straße, dann darf die Garage mit ihrer Firsthöhe die Straßenachse vor ihr um nicht mehr als 1,2 m überragen.

### **3. Einfriedigungen:**

**3.1** Straßen Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe über den angrenzenden Bürgersteig von 1,2 Meter, bei einer Sockelhöhe von maximal 0,3 Meter, nicht überschreiten. Sie sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Massive Pfeiler sind nur an Ecken, Toren und Türen zulässig.

**3.2** Sie sind entweder als lebende Hecke, oder als durchsichtiger Zaun aus Holz oder Metall auszuführen. Sie dürfen nicht grell farbig sein. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

**3.3** Seitliche Einfriedigungen dürfen das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt Ziffer 3.1 Satz 1 sinngemäß.

**3.4** Notwendige Stützmauern an der Straßengrenze dürfen das höher liegende Gelände höchstens um 0,3 Meter überragen und müssen ohne Absätze den Straßengefälle folgen. Sie sind Naturstein oder dunkel gefärbten Kunststeinen auszuführen. Betonmauern sind entsprechend zu verblenden.

### **4. Vorgärten:**

**4.1** Die nicht bebauten Flächen zwischen den Gebäuden und der Straßengrenze sind als Ziergarten anzulegen und zu unterhalten.

**5.1** Alle Gebäude, die näher als 100 Meter vom Wald errichtet werden, müssen mit einem Funkenfänger ausgerüstet werden.