

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
im Plangebiet 'Jerstedt Ost IV' mit Ausnahme des
bebauten Gebietes an der Schopenhauerstraße
- ÖBV JERSTEDT OST IV -
gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO**

1. FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Die Hauptfirstrichtung entspricht der im Bebauungsplan, Blatt 2, festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen.

2. DACHFORM DER HAUPTGEBÄUDE

- a) Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dachflächen von 35 bis 45° zu errichten, innerhalb eines Gebäudes sind die Hauptdachflächen mit einheitlicher Neigung herzustellen.
- b) Abwalmungen an den Giebelseiten sind nur zulässig bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, im Spitzbodenbereich ab Unterkante Decke über dem Dachgeschoß mit einer Neigung von mind. 60° und wenn für alle Dachflächen des jeweiligen Gebäudes ein kleinformatiges Dachdeckungsmaterial bis zu 20 cm sichtbarer Deckbreite verwendet wird.
- c) Dachgauben sind ebenfalls mit geneigten Dachflächen ab 15° Neigung auszuführen. Der Abstand bis zum Ortgang des Hauptdaches muß mind. 2,00 m betragen.
Eine Anordnung von Dachgauben übereinander ist unzulässig.
Die Höhe der Dachgauben, gemessen von Oberkante Hauptdachfläche bis Unterkante Dachkonstruktion an der Gaubenaußenwand darf 1,30 m nicht überschreiten.
- d) Anbauten und Zwerchhäuser sind mit geneigten Dachflächen nach Abs. a) zu errichten, wenn die Dachdecke nicht als Terrassenfläche benötigt wird. Bei transparenten Dachflächen darf die Neigung bis auf 15° verringert werden.
- e) Offene Dachausschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind unzulässig.

3. DACHFORM DER GARAGEN UND SONSTIGEN NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude über 15 cbm Brutto-Rauminhalt mit Ausnahme der Nebengebäude an der K 1 dürfen nur mit in der Ansicht waagerechten Flachdächern oder mit Dachflächen von mind. 15° Neigung errichtet werden. Bei seitlicher Grenzbebauung sind geneigte Dachflächen nur zulässig, wenn auch der Nachbar im gleichen Querschnitt mit dem Giebel an der Grenze anbaut (gegenseitige Anbauverpflichtung gem. § 8 Abs. 2 NBauO).

4. DACHEINDECKUNG DER HAUPTGEBÄUDE

- a) Für geneigte Dachflächen sind nur Dachpfannen in ziegelrotem bis hellbraunem Farbton (Farbregister RAL 840 HR Nr. 2001, 2010, 2011, 8023 und Zwischenfarbtöne) zulässig. Teile der Dachflächen sind auch in transparenter Ausführung mit ebener Oberfläche oder mit Kupferblecheindeckung zulässig.
Geneigte Dachflächen einer Hausgruppe ab drei Hauseinheiten sind ferner als Gründach mit einer mind. 10 cm dicken Vegetationsschicht und Extensivbegrünung zulässig.
- b) Dacheinbauten (z. B. Dachflächenfenster, Solarkollektoren etc.) sind zulässig, sofern diese - soweit konstruktiv möglich - flächenbündig mit der Dachhaut eingebaut werden.
- c) Die Fahrgassen zwischen den Garagenzeilen nördlich der Wohnwege W 1 und W 2 sowie nördlich der Erschließungsstraße E 2 sind mit pergolaartigen Rankhilfen zu überdecken und mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen.
Innerhalb der drei Gesamtanlagen sind die Rankhilfen einheitlich zu gestalten.

5. AUSSENFASSADEN

- a) Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude sind nur rauher Putz, Sichtmauerwerk mit Ausnahme keramischer Klinker, großformatige Fassadenplatten ohne sichtbare Fugen sowie Naturholz jeweils mit ebener Oberfläche zulässig.
Für vorgenannte Oberflächen, mit Ausnahme des Naturholzes, sind gedeckte UNI-Farbtöne von cremeweiß über hellgrau, hellgelb bis hellbeige (RAL 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9018 und Zwischenfarbtöne) zu wählen.
Für Naturholzflächen sind nur offenporige oder lasierende Anstriche in hellen Farbtönen mit matter Oberfläche zulässig.
- b) Für Teilflächen werden abweichend von Abs. a) nur folgende Materialien zugelassen:
- Fassadenbehang aus Tonziegel im Farbton der Dacheindeckung,
 - kleinformatische Fassadenplatten in dunklen Unifarbtönen,
 - Naturholz mit ebener matter Oberfläche,
 - Kupferblechverkleidungen in senkrechten Bahnen.
- c) Bei Drenpelhöhen von mehr als 40 cm, gemessen an der fertigen Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachkonstruktion, sind sämtliche Fassadenflächen des Dachgeschosses mit einem Material nach Abs. b) zu verkleiden.

6. EINFRIEDUNGEN

- a) Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind nur als Zäune, nicht als Wände oder Mauern zulässig. An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzzäune mit senkrechten Staketen zulässig.
- b) Die Höhe der Einfriedungen über dem fertigen Gelände darf 0,80 m nicht überschreiten.
- c) Vorgärten von Reihenhäusern und Geschößwohnungen sind nicht einzufrieden. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
- d) Einfriedungen an Erschließungsstraßen sind mit Laubgehölzen über 0,80 m Höhe als freiwachsende oder geschnittene Hecken zu hinterpflanzen.

7. NEBENANLAGEN

Wohnwageneinstellplätze sind dreiseitig durch ein Holzständerwerk mit dichter Berankung mind. 2,20 m hoch abzuschirmen.

8. SOCKELHÖHEN

Als Sockelhöhe von Oberkante Urgelände bis Oberkante fertigem Fußboden sind max. 0,50 m, bei unter der Erdgeschoßebene liegendem Hauseingang eine solche von max. 1,20 m einzuhalten. Weist das Gelände Höhenunterschiede auf, wird im Bereich der bebauten Fläche der höchste Punkt des Urgeländes zugrunde gelegt. Besteht das Erdgeschoß aus unterschiedlich hohen Ebenen, ist die höchste Ebene maßgebend.

Eine Überschreitung der Sockelhöhe kann nur zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Straße oder der Kanäle dies erfordern. In diesem Fall ist das Gelände im straßenseitigen Bereich auf die zulässige Sockelhöhe anzufüllen.

9. TRAUFHÖHE

Bei der dreigeschossigen Bebauung darf die Traufhöhe der Hauptdachflächenkammer, gemessen ab Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der fertigen Außenwand mit der Dachhaut max. 6,50 m betragen.

- 10. Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift können gem. § 91 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden.