

Anlage 3 zur Begründung mit Umweltbericht

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek“.

§ 2 Höhenunterschiede

Höhenunterschiede zu benachbarten öffentlichen oder privaten Grundstücken dürfen ausschließlich durch Auffüllung ausgeglichen werden. Dabei ist eine maximale Böschungsneigung von 30 Grad zulässig. Die Fläche der Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

Trockenmauerwerke (bspw. „Friesenwälle“), Spundwände, Gabionen, Winkelstützwände oder ähnliche technische Bauwerke zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind ausgeschlossen.

§ 3 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen und zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von **1,20 m** zulässig.

Zusätzliche Zäune zu öffentlichen Grünflächen, dürfen (in maximaler Höhe der Hecken) ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) angeordnet werden.

2. Grenzen zwischen Privatgrundstücken dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von **1,50 m** eingefriedet werden.
3. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zur Erschließungsstraße sowie zu den Fuß- und Radwegen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von **1,00 m** zulässig.
Zusätzliche Drahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von **1,00 m** zulässig.
4. Die Bezugshöhe für die unter 2. genannten Einfriedungen ist die Oberkante der nächstgelegenen fertigausgebauten Verkehrsfläche.
5. Stützbauwerke sind unzulässig

§ 4 Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind. Die Breite der Grundstückszufahrt von 5,00 m ist einzuhalten. (siehe auch Textliche Festsetzung Pkt. 3.2)

§ 5 Dacheindeckung

Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Begrünung der Dächer, auch von Garagen und Carports zulässig.

1. In allen Teilgebieten sind zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen nur nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in Annäherung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farbtöne (Rot, Anthrazit) sowie Metalldächer in Annäherung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farbtöne (Grau, Anthrazit) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer. Engobierte, nicht glänzende Dachziegel sind zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Zulässige Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben:

- Farbton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

- Farbton Anthrazit: RAL 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Umbragrau), 7024 (Graphitgrau)
 - Farbton Grau: RAL 7038 (Achatgrau), 7032 (Kieselgrau)
2. Dachmaterialien der offenen Kleingaragen sowie Garagen sind den Hauptbaukörpern anzupassen. Ausgenommen davon sind begrünte Dächer.
 3. Die Vorschriften unter Satz 1 gelten für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie Nebenanlagen (i.S.d § 14 BauNVO), Wintergärten und begrünte Dächer.
 4. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

§ 6 Dachform und -neigung

In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind die Dachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 22° und 45° auszuführen.

In den Teilgebieten WA1 und WA 4 sind unter Einhaltung der maximal zulässigen Vollgeschossigkeit für die Dachflächen der Hauptbaukörper Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flach- bzw. Pultdächer erlaubt.

§ 7 Dachgauben und Einschnitte

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 1,5 m entfernt bleiben.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße in Höhe von 100.000 Euro geahndet werden.