

§ 2

Örtliche Bauvorschriften textlicher Art

Die bestehende Bebauung ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1. Gebäudestellung

1.1 Achsengestaltung

Zur Wahrung der historischen Eigenart der Gestaltung "Printzenhof" sind für 4 Gebäude, die Direktanlieger der auf das Tor des Printzenhofes zuführenden Planstraße sind, folgende Merkmale einzuhalten:

- gleiche Traufhöhe
- gleicher Abstand zur Straße an einer Straßenseite
- gleiche Firstrichtung (zumindest an einer Straßenseite).

Dieses betrifft vor allem die Art und Farbgestaltung der Gebäude, aber auch die Gliederung der Vorgärten an dieser Planstraße.

1.2 Befreiungen

Die restlichen Gebäude, die nicht direkt an der o.a. Achse liegen, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2. Bauform

2.1 Dachform

Die Dachform wird für alle Hauptgebäude (nach Möglichkeit auch Garagen und Nebenanlagen) wie folgt festgesetzt:

- 2.1.1 Es sind geneigte Dächer (Sattel-/Walmdach) vorgeschrieben. Außerdem sind abgeschleppte Dächer und Pultdächer auf Anbauten mit einer Grundfläche von max. 25 qm zulässig.

Bei 1-geschossiger Bauweise können Dachterrassen bis zu einer Größe von 10 qm als Ausnahme zugelassen werden. Diese Ausnahme gilt nicht für den Bereich der Achsenverlängerung der Scheune der historischen Hofanlage "Printzenhof".

- 2.1.2 Die Dachneigung beträgt 30° bis 45°. Sämtliche Dachflächen eines Baukörpers müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Die Hauptgebäude an der Achsenverlängerung des "Printzenhofes" an einer Straßenseite müssen ebenfalls die gleiche Dachneigung erhalten.

- Innerhalb der Grenzen von 30° bis 45° darf die Dachneigung von Anbauten und Dachgauben von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen. Für Anbauten in reiner Glas-, Holz- oder Glas-/Metall-Konstruktion sind Dachneigungen von 25° bis 45° zugelassen.
- Bei Grenzbebauung ist eine gleiche Dachneigung vorgeschrieben. Hierüber muss vor Erteilung der Baugenehmigung zwischen den betroffenen Nachbarn Einigkeit erzielt werden. Für die Fälle, in denen zwischen den Grundstücksnachbarn keine Einigung erzielt wird, wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt.
- Die Dächer der Neubauten sind mit anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken.

2.1.3 Die Höhe der Schnittlinie der Außenseiten der Außenwand eines Hauses mit Dachoberfläche über dem höchsten Punkt der Geländeoberfläche an der Außenbegrenzung des Hauses muss mind. 2,50 m betragen und darf für den 1-geschossigen Bereich 4,00 m nicht überschreiten.

2.1.4 Dachüberstände über Außenwand oder über dachtragende Stützen dürfen 40 cm nicht überschreiten.

Diese Einschränkung gilt nicht für traufständige Dachüberstände.

2.1.5 Die Ausbildung von Dachaufbauten ist unter den nachstehenden Bedingungen zulässig.

- Dachgauben sind hauptsächlich mit Satteldach auszuführen. Andere Dachformen sind als Ausnahme zulässig.
- Die Vorderfront der Dachgauben unterhalb ihrer Traufe ist, soweit konstruktiv möglich, als Fenster auszubilden.
- Dachausbauten mit geneigter Dachform sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

2.1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dieses betrifft nicht die Bebauung westlich des Printzenhofes.

2.1.7 Auf Baukörpern, deren Traufhöhen 3,50 m über ursprünglichem Gelände überschreiten, sind keine Dachterrassen zulässig. Die Bebauung westlich des Printzenhofes ist von dieser Festsetzung ebenfalls freigestellt.

2.2 Fassaden

2.2.1 Wändeoberflächen

Fassaden und Mauer sind in einem rötlichen Vormauerstein auszubilden.

- An jeder einzelnen Fassade kann bis zu 20 % der Fassadenfläche - ohne Öffnungen gereicht - anderes Material verwendet werden, sofern dieses Material deutlich dunkler als der verwendete Vormauerstein ist. Die

Verwendung von glänzenden und gewellten Materialien wie Blech, Fliesen und Mosaik sowie von Verkleidungen als Mauerwerksimitationen sind nicht zulässig.

- Nebenanlagen, An- und Aufbauten an Hauptgebäuden sind hinsichtlich oder verwendeten Farben und Materialien genauso zu behandeln wie das Hauptgebäude selbst. Außerhalb der direkten Sichtverbindung zum Printzenhof sind auch Putz und teilweise Sichtbeton allgemein zulässig.

2.2.2 Fassadenöffnungen

- Öffnungen sind durch Pfeiler von mind. 0,25 m Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche der Pfeiler darf nicht hinter der Fassadenebene zurückspringen. Die Kopplung von Fenstern durch Pfeiler mit Mindestbreite ist erlaubt. Die Anordnung von Fensterbändern jedoch unzulässig.
- Fenster und Türen sind entweder pastellfarben, weiß oder in Farben, die deutlich dunkler als der verwendete Vormauerstein sind, auszuführen. Rote und gelbe Farbtöne sind ausgeschlossen.

3. Außenanlagen

3.1 Einfriedigungen

3.1.1 Als Einfriedigungen sind Hecken in einer Höhe von 1,0 bis 2,0 m zulässig. Nadelholz- und Thujahecken sind nicht zulässig. Folgende Einzelheiten der Heckenanordnung sind zu berücksichtigen:

- Die an die Achsenverlängerung des "Printzenhofes" angrenzenden Vorgärten sind mit 1,0 m hohen Schnitt-Hecken aus Rotbuche randlich zu bepflanzen.
- Für außerhalb dieses Bereiches liegende Hecken werden folgende Arten vorgeschlagen: Hainbuche, Weißdorn.

3.1.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Mauern bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Die für die Mauern verwendeten Materialien und Farben sollten mit den Materialien und Farben der angrenzenden Gebäude identisch sein.

3.1.3 Zusätzlich sind Holzzäune mit senkrechten Latten in einer Höhe von 1,0 m bis 1,25 m zulässig, wenn sie weiß gestrichen oder in einer Farbe ausgeführt werden, die deutlich dunkler ist als die Farbe der bei angrenzenden Gebäuden verwendeten Vormauersteine.

3.2 Vorgärten, Vorhöfe

3.2.1 Die unbebauten Grundstücke sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen. Dabei ist ein standortgerechter Bewuchs vorzusehen. Der Anteil hochstämmiger Bäume in den Vorgärten darf maximal 1 Baum pro 200 qm Grünfläche betragen.

- 3.2.2 Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare befestigte Flächen sollen gepflastert oder mit kleinformatischen Platten versehen sein. Diese Flächen sind im Übergangsbereich in dem gleichen Steinmaterial auszuführen, dass auch für die direkt angrenzenden Verkehrsflächen verwendet wird. Der Übergang der privaten Pflasterfläche in die öffentliche Verkehrsflächen ist gestalterisch mit der Gemeinde abzustimmen. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt- oder Betonbelägen.
- 3.3 Besondere Maßnahmen
- 3.3.1 Die Anpflanzungen im Grünschutzstreifen an dem "Printzenhof" können neben der Raseneinsaat zu einem geringen Teil auch noch Rank- und Schlingpflanzen beinhalten, die eine vertikale Begrünung des "Printzenhofes" bis zu maximal 30 % ermöglichen. Verwendet werden sollen dazu folgende Pflanzen:
Efeu, wilder Wein.
- 3.3.2 Die Bepflanzung des Ortsrandgrünstreifens ist aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern so zu gestalten, dass eine 90 %ige "Geschlossenheit" im Erdbereich (in einer Höhe bis zu 2,0 m) erreicht wird. Gleichzeitig soll im oberen Bereich (ab 2,0 m und höher) eine "Durchblicksfreiheit" von bis zu 40 % gestattet werden.

§ 4

Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.