

# **Baugebiet „Klein Flöthe Südwest“**

## **Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

### **§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich**

*Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Klein Flöthe-Südwest der Gemeinde Flöthe.*

### **§ 2 Gestaltung des Daches**

- 1. Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen sind ausgenommen.*
- 2. Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind Flachdächer sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.*
- 3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.*
- 4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.*
- 5. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig.*

### **§ 3 Gestaltung der Außenwände**

*Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.*

### **§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes**

- 1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Die Verwendung von Kunststoffbahnen als Sichtschutz ist dabei unzulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.*
- 2. Gegenüber den Ackerflächen im Süden und im Westen sowie zu den östlich gelegenen Pflanzflächen ist dauerhaft eine Einfriedung vorzusehen, die aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber der Fläche mit dem Regenrückhaltebecken vorzusehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf der privaten Einfriedungen nicht zulässig. Die bezeichneten Einfriedungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde hergestellt und anschließend den privaten Grundstückseigentümern übereignet.*
- 3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen*

zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

4. Die nördlicherseits an den Straßenraum Salzweg angrenzenden Grundstückseinfriedungen dürfen keine Durchgänge, Pforten oder Tore aufweisen.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.