TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Erdgeschoß und in den Gebäudeteilen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind Wohnungen und Lagerräume nicht zulässig. Für Garagen und Stellplätze sind gebündelte Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Im zweiten Obergeschoß und im Dachgeschoß ist mindestens je eine Wohnung vorzusehen (§ 7 Abs. 4 BauNVO), Mindestgröße 40 qm Geschossfläche.

In Gebieten mit geschlossener Bauweise ist auf die seitliche Grundstücksgrenze zu bauen. Der Baukörper muß jedoch in einer Breite von mindestens 0,30 m von der seitlichen Grundstücksgrenze um mindestens 0,60 m hinter der vorderen Gebäudeflucht zurücktreten.

Neubauten und bauliche Veränderungen, die die Breiten der historischen Gebäudefronten überschreiten und breiter als 12 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden: Die Gebäudefront ist senkrecht durch Vor- und Rücksprünge und waagerecht durch Höhenvorsprünge im First, an der Traufe und in den Fensterbrüstungen zu gliedern.

Für die senkrechte Gliederung der Baukörper werden folgende Gebäudeabschnitte festgesetzt:
Baukörpergliederung: 6 m bis 8 m für Gebäudeteile, Abweichungen bis zu 10 % sind zulässig.

Fassaden müssen durch Öffnungen (Fenster, Nischen, Türen usw.) untergliedert werden. Das gilt auch für Grenzwände entlang der Passagen. Öffnungen müssen allseitig von Wandfläche umgeben sein, soweit es sich nicht um Brandwände gem. § 35 LBO handelt. Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende Anlagen zulässig:
- Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von 6,00 m
- Pergolen
- Abstellräume, die in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen sind und max. 6 qm Nutzfläche haben

Von der in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtung "traufständig" können Abweichungen und Ausnahmen für eine Giebelständigkeit zugelassen werden, wenn Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden. Giebeldreiecke dürfen eine Breite von 6,00 m und eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung § 92 Abs. 1 und 4 LBO

Das Mauerwerk der Außenwände ist in roten bis braunen, mindestens 5 cm starken Verblendziegeln herzustellen. 20 % andersgestaltete Wandflächen sind zulässig (z. B. Fabbänder aus Sichtbeton, Holz etc.).

Die Dachneigung der geneigten Dächer wird auf 38° bis 45° festgesetzt.
Die Firsthöhen sind nur bis 7,50 m oberhalb der Traufe zulässig.

Dächer sind nur in roter bist rotbrauner Dacheindeckung zulässig. Flachdächer sind als kiesbedeckte Dächer auszubilden mit max. 3° Neigung. Unzulässig sind Pappdächer, Wellplatten und Wellblechdächer.

Drempel sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 90 cm erlaubt. Bei dreigeschossiger Bebauung sind Drempel unzulässig.

Dachaufbauten (Gauben) müssen von den Giebeln an den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2,00 m haben. Die Dachfläche zwischen Traufe und Gaubenansatz muß mindestens 70 cm breit sein. Die Ansichtsbreite von Gauben darf 1,50 m nicht überschreiten.