

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ (1. Änderung)

Anlage 3

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 81 BbgBO)

Dächer

4.1 Im Plangebiet sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Mansarddächer sind gemäß TF 4.2 nur ausnahmsweise zulässig. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

4.2 Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

4.3 Die Dachneigung von Sattel-, Zelt- und Walmdächern muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35 und 55 Grad liegen.

4.4 Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Dachgauben, Zwerchhäuser

4.5 Die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.

4.6 Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss jeweils mindestens 2,0 m betragen.

4.7 Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

Einfriedungen

4.8 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 1,30 m - gemessen ab der Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserbecken) sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m - gemessen ab der Geländeoberfläche - zulässig.

4.9 Auf den waldseitigen Grundstücksgrenzen der an den Bannwald angrenzenden Baugrundstücke sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten. Durchlässe wie Tore und Türen sind an den waldseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke (angrenzend an den Bannwald) unzulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

5.1 Stellplätze sind im vorderen Grundstücksbereich bis zur festgesetzten Bautiefe zulässig.