

# **BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK' (4. ÄNDERUNG) Ortsgemeinde Bubenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 07.02.2008

**SATZUNGSTEXT**



## **RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das erste Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 10.12.2007 (BGBl. Teil I S. 2873)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.)
- **Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft** vom 19.12.2006 (GVBl. Nr. 22 S. 447f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. Teil I S. 3180)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

# Satzung

## zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbepark' der Ortsgemeinde Bubenheim gemäß § 1 Abs. 8 BauGB vom .....

Der Ortsgemeinderat von Bubenheim hat in seiner Sitzung vom ..... aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Gewerbepark' in seiner rechtskräftigen Fassung der 3. Änderung werden für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung geändert.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung umfasst die Flurstücke 363 (Straße 'An den Gärten') teilweise, 368 teilweise, 369 ('Grünanlage'), 372 (Fläche für Trafostation), 385, 386 und 387 in Flur 6 der Gemarkung Bubenheim.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind somit nur für dieses Teilgebiet des Bebauungsplanes gültig.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 BauGB):

##### a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

##### b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Es werden gemäß § 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von 0,7 festgesetzt (*siehe Plandarstellung mit Einschrieb*).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

- Es werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Firsthöhe (**FH**) von 9,50m und eine maximale Traufhöhe (**TH**) von 4,75m festgesetzt.

Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge und für Zwerchhäuser, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes.

- c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- d) Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 280qm.
  - Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 600 qm.
  - Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 450 qm je Doppelhaushälftengrundstück.
- e) Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
  - der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mind. 5,0 m und höchstens 10,0 m.
  - der Abstand der Garage zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wegen beträgt mindestens 3,0 m.
- f) Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte ) zulässig.
- g) Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Auf Grundlage einer immissionstechnischen Untersuchung (s. Hinweise Nr. 10) werden für die im Plan abgegrenzten Teilgebiete im Südosten des Plangebietes Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegt: Auf den entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Teilen des Wohngebietes, in denen die in Karte 4 der Untersuchung (ISU 2007) abgegrenzte 40dB(A)-Linie für den Beurteilungszeitraum Nacht (lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) überschritten wird, sind die die im Nachtzeitraum offenbaren Fenster in schutzwürdigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur in Fassaden zulässig, die von dem einwirkenden landwirtschaftlichen Betrieb Eisenmenger aus nicht einsehbar sind.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz):

a) Dächer – Hauptgebäude

- Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile dürfen jedoch höchstens 1,80m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens  $\frac{2}{3}$  der Fläche der anderen betragen).
- Die Dachneigung muss mindestens 28° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.
- Gauben sind nur als Giebelgauben bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 2,50 m zulässig. Der Abstand der Gaube zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zur nächsten Gaube mindestens 1 m betragen.  
Der Gaubenfirst muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.  
Die Gesamtbreite der Gauben darf höchstens ein Drittel der Traulänge betragen.
- Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 2,50 m zulässig. Der Abstand des Zwerchgiebels zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m, zum nächsten Zwerchgiebel mindestens 1 m betragen.  
Der Zwerchgiebelfirst muss 1,0 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.  
Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel und Gauben darf höchstens 50% der Traulänge betragen.
- Zwerchhäuser sind unzulässig.
- Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische, gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm verwendet werden.
- Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

b) Dächer – Nebengebäude

- Für Nebengebäude und Garagen sind Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.  
Für Sattel- bzw. Pultdächer sind Dachneigungen zwischen 22° und 35° (Altgrad) zulässig.
- Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische, gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm verwendet werden.
- Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. o.) gelten hier nicht.

c) Vorgärten

Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50 % für Kfz.-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden. Der verbleibende Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

d) Einfriedungen

Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,25 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

- Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0m und bis zu einer Grundfläche von 0,5m mal 0,5m zulässig) sowie für
- Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0m lang sein).

An den hinteren und den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen benachbarten Baugrundstücken sind Einfriedungen mit geschrittenen oder frei wachsenden Hecken zulässig. Zäune oder andere Elemente sowie Aufschüttungen sind dort nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

e) Werbeanlagen

- sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller - mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind
- Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist generell unzulässig.
- Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig
- Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Für alle nicht in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich geregelten Inhalte gelten nach wie vor zunächst diese Festsetzungen, darüber hinaus die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung.

Zur zeichnerischen Darstellung ist Plan 1 (im Maßstab 1:500) beigelegt.

## **§ 2 Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.  
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung ( $V_N$ ) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer ( $V_R$ ) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:  $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$ .  
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.  
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.  
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Träger der Wasserversorgung sind die Verbandsgemeindewerke Gau-Algesheim, die Betriebsführung nimmt jedoch die Wasserversorgung Rheinhausen wahr) darüber zu informieren.  
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

2. Das Oberflächenwasser kann nur in Form der offenen Ableitung in dafür vorgesehene Mulden und Gräben bzw. in Rinnen der angrenzenden Straßen entsorgt werden – ein Anschluss an den Kanal ist für das Oberflächenwasser nicht zulässig. Das Geländeniveau der privaten Grundstücke ist - zur Gewährleistung einer unproblematischen Oberflächenentwässerung – jeweils höher auszuführen als das Niveau der angrenzenden (Straßen-)Verkehrsflächen, in die das überschüssige Wasser abzuleiten ist.
3. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
4. Aufgrund der festgestellten geologischen und hydrogeologischen Situation (relativ hohe Grundwasserstände in Verbindung mit bindigen Bodenschichten und daher häufig weichen Bodenkonsistenzen) ist die Ausarbeitung von Baugrundgutachten für Bauvorhaben grundsätzlich zu empfehlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
5. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktueller Versickern, z.B. in einem Sickerschacht oder einer Rigole, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen beantragen ist.
6. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
7. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPflG ist dabei zu beachten.
8. Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
9. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen - Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen; bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) verwendet werden (Hinweis im Satzungstext).
10. Die Aussagen der immissionstechnischen Untersuchung und weitere Ausführungen des Gutachter-Büros sind zu beachten:
  - ISU 2007: "*Ortsgemeinde Bubenheim - Immissionstechnische Untersuchung für die Entwicklung von Wohnbebauung. Immissionstechnische Untersuchung zur Ermittlung der auf das Plangebiet des B-Plans 'Gewerbepark' (4. Änderung) der Gemeinde Bubenheim einwirkenden Geräusche, Gerüche und Stäube durch die drei benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe*". Bericht-Nr. i-2007-17-65 vom 05.09.2007. Bitburg.
  - ISU 2008a: "*Immissionstechnische Stellungnahme zu den Anregungen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 'Gewerbepark' 4. Änderung der Ortsgemeinde Bubenheim*". Stellungnahme vom 16.01.2008. Bitburg.
  - ISU 2008b: "*Immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 'Gewerbepark' 4. Änderung der Ortsgemeinde Bubenheim*". Schreiben vom 30.01.2008 an die Ortsgemeinde Bubenheim zur Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 24.01.2008 (hu / bit. I-2007-17-65 Brf05.doc). Bitburg.Das Gutachten, die genannte ergänzende Stellungnahme sowie das genannte Schreiben sind Bestandteil der Begründung.

### **§ 3 Ausfertigung**

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext und sowie der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Bubenheim überein.

Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Bubenheim,  
(Ort)

.....  
(Datum)

.....  
(Unterschrift Ortsbürgermeister)

### **§ 4 Inkrafttreten**

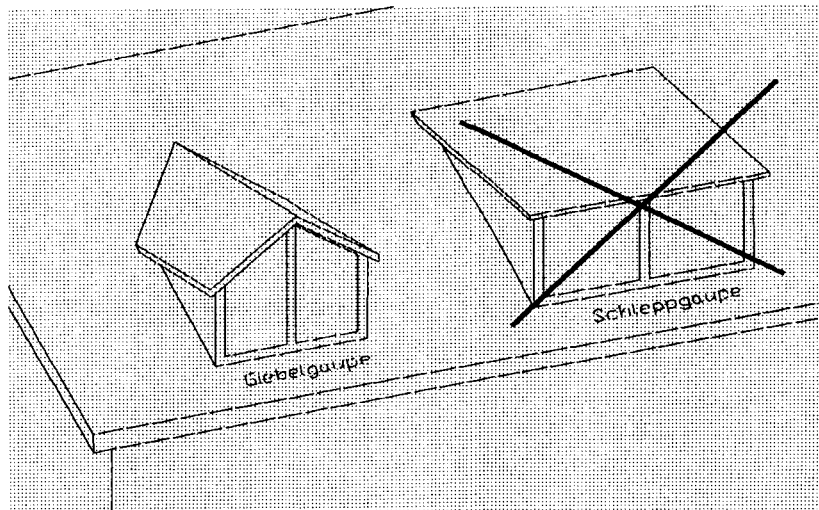
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bubenheim,  
(Ort)

.....  
(Datum)

.....  
(Unterschrift)





2.1.4 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 2,50 m zulässig. Der Abstand des Zwerchgiebels zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m, zum nächsten Zwerchgiebel mindestens 1 m betragen.  
Der Zwerchgiebelfirst muss 1,0 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel und Gaupen darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.

2.1.5 Zwerchhäuser sind unzulässig.

2.1.6 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische, gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm verwendet werden.

## 2.2 Dächer – Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet

2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.  
Für Sattel- bzw. Pultdächer sind Dachneigungen zwischen 22° und 35° (Altgrad) zulässig.

2.2.2 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische, gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm verwendet werden.

## 2.3 Dächer im Gewerbegebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet

2.3.1 Dächer mit einer Neigung unter 10° (Altgrad) und mit einer Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind für die Belichtung notwendige Bauteile und technische Aufbauten.

Bei zu begrünenden Dächern muß der Begrünungsanteil mindestens 80 % betragen.

## 2.4 Drempe im Allgemeinen Wohngebiet

2.4.1 Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,8 m und nur bei Wohngebäuden zulässig. Als Drempehöhe gilt das Maß zwischen fertigem Fußboden und Oberkante Dachhaut auf der Außenseite des Mauerwerks bzw. der vertikalen Verlängerung.

