

13. Allgemeine Gebäudegestaltung

13.1. Höhenlage

Die Höhenlage der OK FFB im EG der Hauptgebäude darf max. 0,25 m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen. An den nachbarlichen Grundstücksgrenzen ist eine Höhenänderung des natürlichen Geländes nur im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig.

13.2. Konstruktion und Außenhaut

13.2.1 Die Hauptgebäude sind mit einem glatten Außenputz (keine Zierputze!) auszubilden.

13.2.2 Zwischen-, An- und Endbauten sowie Garagen und Nebengebäude können auch in leichten Außenwandkonstruktionen, die mit einer Holzschalung zu verkleiden sind, oder in Glas-konstruktion ausgeführt werden. Metall- oder Kunststoffverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

13.2.3 Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind bei unterschiedlicher Gebäudehöhe und Tiefe an der gemeinsamen Grenze durch eine mind. 24 cm dicke Schildwand zu trennen, die an der Fassade mind. 20 cm und über OK Dach mind. 15 cm übersteht. Ausnahmsweise kann bei gleicher Trauf- und Firsthöhe, sowie bei gleicher Dachneigung und -deckung auf die Schildwand verzichtet werden.

13.2.4 Verputze sind in hellen Erdfarben zu gestalten. Farbkombinationen und farblich abgesetzte Sockel sind nicht zulässig.

13.3. Deckung

13.3.1 Die steilen Satteldächer sind mit roten Ziegeln zu decken.

13.3.2 Die Dächer mit flacher Neigung sind mit roter Ziegeldeckung, als Kupfer- oder titanisierte Zinkblechdächer mit Stehfalzdeckung oder als Glasdächer zulässig. Ausnahmsweise ist bei Anbauten am Hauptgebäude bei flacher Dachneigung eine Dachbegrünung (Grasdächer) zulässig.

13.3.3 Die Schildwände sind mit Blech, wie vor, einzudecken.

13.4. Dachüberstände

13.4.1 Bei steilen Satteldächern ist an der Traufe ein Dachüberstand als Gesims bis zu 20 cm möglich, wenn es durch die Schildwand an den Giebelseiten abgedeckt wird. Am Ortgang ist ein Dachüberstand nicht zulässig.

13.4.2 Beihäuser und Anbauten mit flachgeneigten Sattel- bzw. Pultdächern können an der Traufe einen Dachüberstand von max. 0,75 m haben; am Ortgang ist ein Überstand nicht zulässig.

13.5. Anbauten

13.5.1 Balkone, Vordächer, untergeordnete Bauteile unterliegen den jeweiligen Festsetzungen für Anbauten.

13.6. Belichtung

13.6.1 Fenster, Terrassen- bzw. Balkontüren sind bei einer Rahmen- bzw. lichten Breite über 1,0 m vertikal zu gliedern.

13.6.2 Zur Belichtung der Dachräume sind zulässig:

- Dachflächenfenster, einzeln, max. 0,80 m breit;
- Glassattel am First mit einer Teilung wie Dachflächenfenster;
- Gauben nur bei steilen Dächern (37° bis 42°) mit Kniestock, max. eingeschossig und bündig in der Fassade liegend, Außenmaß bis zu einer Breite von max. 3,50, max. Länge 50 % der Trauflänge, Deckung mit Kupfer- oder titanisiertem Zinkblech in Stehfalzdeckung, mit Glasdeckung oder mit Ziegeldeckung wie Hauptdach,
- Dacheinschnitte (sog. negative Gauben) sind in den steilen Dächern der Hauptgebäude und Beihäuser (37° bis 42°) nicht zulässig; nicht überdeckte Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig bei den Zwischenbauten mit steilem Satteldach (Dachneigung 37° bis 42°) des Haustyps EH-2, in der zum Gartenhof orientierten Dachhälfte, zwingend über die gesamte Breite des Zwischenbaus und bis zu max. 1/3 seiner Tiefe, mit Umwehrung ausschließlich durch das Dach und ohne Unterbrechung des Firstes. Ausnahmsweise sind im Geschosswohnungsbau bei steilen Dächern mit Kniestock, soweit für Freisitze in den Dachgeschosswohnungen erforderlich, an der Traufe beginnende Dacheinschnitte zulässig.

13.7. Garagentore

Garagentore sind nur mit einer Holzschalung oder als deckend gestrichene Stahltore zulässig.

13.8. Kamine

- Verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude;
- verkleidet mit Kupferblech bzw. titanisiertem Zinkblech wie Dachanschlüsse gem. Ziff. 13.3.2.;
- freistehende Blechkamine am Haus mit Verblechung wie vor oder in Edelstahl.