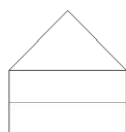


3.1 Dächer von Hauptgebäuden

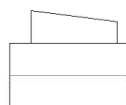
Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die bestehende Bebauung auf der einen und moderne Bauformen auf der anderen Seite zu ermöglichen, werden bezüglich der Dachform zwei Gebäudetypen ermöglicht. Dies sind Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° sowie Pultdächer, Walmdächer und Zeldächer mit Dachneigungen von 5° bis 25° und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5°. Zur Veranschaulichung sind in der folgenden Abbildung mögliche Baukörper unabhängig von der Einbindung in die jeweilige Geländesituation dargestellt.



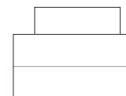
SD / WD 45°
WH 6,0 m



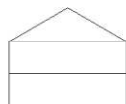
ZD / WD 22°
WH 6,0 m



PD 7°
WH 6,0 m
TH + 2,0 m / 3,0 m



FD 0°
WH 6,0 m
TH + 2,5 m



SD / WD 30°
WH 6,0 m



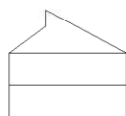
ZD / WD 5°
WH 6,0 m



ZD / WD 5°
WH 6,0 m
+ 1,0 m (Pultfirst)



FD 0°
WH 6,0 m



vSD (Versatz < 1,0 m)
WH 6,0 m

Schematische Darstellung möglicher Gebäudetypen

Zudem wurden die zulässigen Wandhöhen festgesetzt (siehe hierzu Erläuterungen in Ziffer 2.5.2). Um einläufige Pultdächer mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass die zulässige Wandhöhe am Pultfirst um bis zu einem Meter überschritten werden darf. Um zurückgesetzte Attikageschosse mit Pult- oder Flachdach zu ermöglichen, sollen die Wandflächen zurückgesetzter Attikageschosse nicht auf die zulässige Wandhöhe angerechnet werden.

Aus Gründen der gestalterischen Homogenität der Dachlandschaft, müssen Doppelhäuser die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Sollte es zu keiner Einigung der Bauherren kommen, wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt.

Um die Harmonie der Dachfläche nicht zu beeinträchtigen wurde geregelt, dass nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig ist und Giebel- und Dreiecksgauben mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen müssen.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an den Ortgang sowie den Dachfirst des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen könnte, wurde ein Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand und 1,5 m zu dem First festgesetzt.