

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Art der baulichen Nutzung: Wohngebäude

Das als „Wohngebäude“ festgesetzte Baugebiet dient allein der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens. Zulässig sind nur Wohnungen zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung). Die festgesetzte Grundfläche von 210 m<sup>2</sup> darf für Terrassen überschritten werden.

Eine Dauerwohnung im Sinne der Festsetzung ist eine Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthaltes und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

Die Errichtung neuer oder Erweiterung bestandsgeschützter Telekommunikations- oder Funkmasten ist nicht zulässig.

## § 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Veranden

Auf den als nicht-überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichneten Bereichen sind Veranden, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Größe von 50 % des Baugrundstückes gemäß § 19 BauNVO zulässig. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein. Die Grundfläche der Veranden insgesamt darf pro Hauptgebäude maximal 25 % der Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes, maximal 40 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten. Die maximale Tiefe, gemessen im rechten Winkel zum Hauptgebäude, darf 4,00 m nicht überschreiten (maßgeblich ist das aufgehende Außenmauerwerk der dem Hauptgebäude gegenüber liegenden Außenwand der Veranda).

Das flach geneigte Dach darf nicht als Balkon genutzt werden. Inseltypische Veranden dürfen nur nach Maßgabe der Festlegungen in § 6 der Baugestaltungssatzung I (Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 84 NBauO) vom 23.10.2013 errichtet werden.

## § 3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

- a. Die Firsthöhe des Gebäudes darf 10,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der Dachhaut.
- b. Die Traufhöhe darf eine Höhe von 5,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

## § 4 Nebengebäude

Nebengebäude sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,50 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## § 5 Dächer

1. Alle Dächer, mit Ausnahme von Dächern bei Veranden, Wintergärten oder Anbauten sowie bei frei stehenden Nebengebäuden, sind als gleich geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachfarbe dieser Dächer ist rot bis rotbraun (nicht dauerhaft glänzendes Material). Dies gilt auch für Schornsteine und Lüftungsschächte. Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,00 m und vom First einen Mindestabstand von 0,70 m oder zwei Dachziegelreihen haben.
2. Die Dachneigung beträgt mindestens 35 Grad, höchstens 50 Grad zur Waagerechten. Bei Schleppegauben ist eine Dachneigung zwischen 15 Grad und 30 Grad zur Waagerechten zulässig. Die Gesamtlänge einer oder mehrerer Gauben darf 80 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
3. Der Dachüberstand darf an der Traufwand nicht weniger als 0,25 m und nicht mehr als 0,90 m betragen. Der Dachüberstand an der Giebelwand (Ortgangüberstand) darf maximal 0,50 m betragen.
4. Die Dachneigung von Anbauten in Form von Veranden und Wintergärten darf mindestens 10 Grad und höchstens 15 Grad zur Waagerechten betragen.

## § 6 Baumaterialien der Hauptgebäude

1. Außenwände sind mit Klinker oder Ziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun zu verblenden oder mit weiß geschlammter oder weiß geputzter Außenhaut herzustellen. Dies gilt auch für außen angebrachte Schornsteine und Lüftungsrohre. Glasflächen (Fenster, Türen) dürfen 50 % der jeweiligen Außenwandflächen nicht übersteigen. Dies gilt nicht für Veranden und Wintergärten.
2. Giebeldreiecke und untergeordnete Wandverschalungen (zum Beispiel an Traufen und Gauben) können mit senkrechter Holzverschalung versehen werden, die dann einheitlich in den in § 8 festgelegten RAL-Farbtönen zu streichen ist.
3. Windfedern sind einheitlich in den in § 4 festgelegten RAL-Farbtönen zu streichen.
4. Außentüren und Fenster sind entweder naturbelassen oder in den in § 8 festgelegten RAL-Farbtönen herzustellen.

## § 7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur bepflanzte Erdwälle, Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune und lebende Hecken zulässig. Zäune sind entweder naturbelassen zu erstellen oder in den in § 8 angegebenen RAL-Farbtönen zu streichen.

## § 8 RAL-Farbtöne

|                |                  |                     |                 |
|----------------|------------------|---------------------|-----------------|
| 1013 perlweiß  | 6001 smaragdgrün | 5000 violettblau    | 5011 stahlblau  |
| 9001 cremeweiß | 6002 laubgrün    | 5001 grünblau       | 5013 kobaltblau |
| 9002 grauweiß  | 6003 olivgrün    | 5002 ultramarinblau | 5014 taubenblau |
| 9010 reinweiß  | 6004 blaugrün    | 5003 saphirblau     | 5019 capriblau  |
|                | 6005 moosgrün    | 5007 brillantblau   | 5020 ozeanblau  |
|                | 6016 türkisgrün  | 5009 azurblau       | 5022 nachtblau  |
|                | 6028 kiefergrün  | 5010 enzianblau     |                 |

## **§ 9 Befreiungen**

Im Einzelfall kann unter den Voraussetzungen des § 86 NBauO eine Befreiung erteilt werden.