

## Weitere Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauflVO.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtsätze nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan mit  $Z = I + DG$  bzw.  $I + UG$  festgesetzt.
- 3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO; Einzel und Doppelhauser zulässig.
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Doppelgaragen müssen hinsichtlich Form, Farbe, Masse und Gestaltung einander entsprechen.  
Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
- 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 4 Mindestgröße der Baugrundstücke
- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.
- 5 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 5.1 Die Erdoberflächen-Fußbodenhöhe der Gebäude mit  $Z = I + DG$  darf höchstens 0,30 m über natürlichem Gelände liegen.
- 5.2 Die Traufhöhe der Gebäude mit  $Z = I + UG$  darf taleitig max. 6,0 m über DK natürlichem Gelände betragen. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellament erstellter Geländeschnitt beizufügen.
- 6 Stellplätze und Garagen
- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbenutzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder einseitig noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 6.3 Bei Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
- 6.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher Bauweise sind unzulässig.
- 6.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.
- 7 Dachform
- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer bzw. Walmdächer entsprechend der Festsetzungen im Plan mit einer Dachneigung von 30°-36°, 36°-42° bzw. 30°-38°. Diese Dächer sind mit roten Dachziegeln oder Flecktonziegeln einzudecken.
- 7.2 Ein Kniestock größer als 0,30 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte ist unzulässig.
- 7.3 Dachgauben sind bis zu einer Größe von 1,50 m x 1,20 m in der Ansicht zulässig.
- 7.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten.

- 7.5 Nebengebäude (z.B. Garagen) und Anbauten sollen die gleiche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung erhalten wie das Hauptgebäude.

## 8 Einfriedungen

- 8.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 30 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht max. Höhe 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h. daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.

- 8.2 Auf Grundstücksgrenzen, die unmittelbar am Wald liegen, ist ein mindestens 12 m hoher tur- und toter Zaun zu errichten.

## 9 Äußere Gestaltung

- 9.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtonen, Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen bzw. anderen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig.

## 10 Außenanlagen

- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig (siehe 10.6).

- 10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

- 10.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.

- 10.4 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

- 10.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.

- 10.6 Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.

Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden:

Rainweide (*Ligustrum Vulgare*), Pfaffenkappchen (*Euonymus Europaeus*), Schlehe (*Prunus Spinosa*), Feldahorn (*Acer Campestre*), Eberesche (*Sorbus Aucuparia*), Schneeball (*Viburnum Lautana*), Hornbuche (*Carpinus Betulus*), Hartriegel (*Cornus Sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus Mas*), Hasel (*Corylus Avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*), Hundrose (*Rosa Canina*); sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche, Kiefer und Obstbaumstämme

Auf einer Länge von 15,0 m des Pflanzgebotes müssen mindestens 2 Großbäume gepflanzt werden.

## 11 Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie größere Höhen als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

## 12 Kamine, Feueranzünden

Bei einer Bebauung von weniger als 100 m vom Wald ist zu fordern

- 12.1 Anbringen von Prallblechen an den Kaminen zur Verhinderung von Funkenflug
- 12.2 Untersagen jeglichen Feueranzündens im Freien, z.B. Grillroste, Verbrennen von Unrat usw.
- 12.3 verschleißbare Aschetonnen aus Metall