

---

## TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. DÄCHER UND GESIMSE

#### 1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45°-55° unter Beachtung der festgesetzten Firsthöhen.

Dachüberstände einschließlich Dachrinne können an der Traufseite 0,5m und am Ortsgang 0,3m betragen.

Dachaufbauten, z.B. Gauben, oder die Summe der Dachaufbauten dürfen 1/3 der Dachlänge und die Höhe von 1,2m nicht überschreiten

#### 1.2 Dacheindeckung

Zugelassen sind nur Dachziegel

in der Farbe ziegelrot (mit Abstufungen)

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit derselben Dacheindeckung wie die Hauptgebäude zu versehen.

### 2. FASSADEN

Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Als Farbe wird gebrochenes Weiß bis Cremeweiß vorgeschrieben.

Holzverkleidungen sind bis 10% der Wandfläche oder als Giebeldreieck zugelassen und müssen dunkel (braun bis schwarzbraun) abgesetzt sein.

Sockel können in Natursteinmauerwerk oder als Verblendmauerwerk ausgeführt werden.

Fassadenverkleidungen mit glasierten oder sonstigen glänzenden Materialien sind unzulässig.

### 3. BAUGRUPPEN MIT EINHEITLICHER GESTALTUNG

#### 3.1 Als Baugruppen gelten:

- Je ein Doppelhaus in den mit  und  bezeichneten Bereichen

- Je eine Hausgruppe in den mit  bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung

#### 3.2 Die Einheitlichkeit der Gestaltung bezieht sich auf:

a) Material und Farbe der Dacheindeckung und der Gesimmsausbildung

b) Material und Farbe der Fassade

c) Material und Farbe der Brüstung an Balkonen und Loggien

#### 4. EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE, PERGOLEN

Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen zulässig in Form von naturbelassenen Holzlattenzäunen, senkrecht gestrichelt. Die Hölzer können mit lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Anstelle dieser Holzzäune können Hecken (Buche oder Liguster) vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedung darf 0,8 m nicht überschreiten. Bei Böschungen sind Stützmauern bis 1 m Höhe aus rauh geschalteten Beton bzw. Beton-Fertigteilen zulässig.

Feste undurchsichtige Abgrenzungen als Sichtschutz aus Holz, Sichtbeton oder verputzten Mauerwerk sind bei aneinandergrenzenden Gartenterrassen möglich.  
Pergolen sind zulässig über Gartenterrassen und als seitliche Verbindung zwischen Wohnhaus und Garage.

#### 5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN AUF BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

##### 5.1 Garagenzufahrten

Die Vorplätze vor den Garagen sind mit Rasengitterplatten oder Pflasterung mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rosenstreifen von mindestens 0,5 m Breite anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung in die Vorgartenflächen ist anzustreben.

##### 5.2 Wohngärten

Die Wohngärten sind als naturnahe Gärten unter Beachtung der Pflanzvorschläge zu gestalten

#### 6. MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE

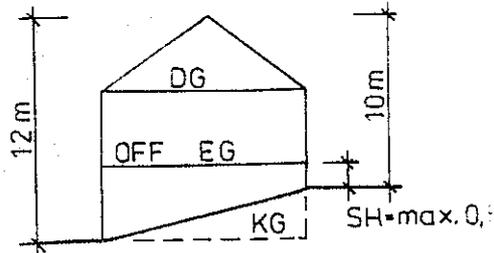
Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können, durch eine dichte Abpflanzung gegen Einblicke von der Straße zu schützen

### 3.2 Maximal zulässige Sockel- und Firsthöhen

Der sichtbare Gebäudesockel (Höhe zwischen Geländeanschnitt und OFF EG) darf an der Hangseite max. 0,5m betragen.

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf höchstens 12m auf der Talseite und 10m auf der Hangseite entsprechend nebenstehender Skizze festgesetzt.

SH = Sockelhöhe  
DG = Dachgeschoß  
KG = Kellergeschoß  
EG = Erdgeschoß



### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9(1)4 BauGB sowie §§ 12,14 BauNVO)

Pro WE muß mindestens eine Garage zur Verfügung stehen.

Garagen müssen einen Abstand von mind. 5m von der Gehweghinterkante aufweisen.

Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung der Vorschriften der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



### 5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9(1)11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straße mit Gehweg

5.3 Bezeichnung der Planstraßen

5.4 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

5.4.1 Verkehrsberuhigte Wohnstraße im Sinne des § 42 STVO vom 21.07.1980

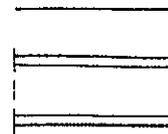
5.4.2 Öffentliche Parkfläche, z.B. für 3 PKW

### 6. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9(1) 15,25 BauGB)

6.1 Verkehrsgrünfläche

6.2 Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Bereich



### 6.3 Einzelfestsetzungen für Bepflanzungen

#### 6.3.1 Auf den ausgewiesenen Standorten im B.-Plan sind einheimische Laub- gehölze zu pflanzen

Es gelten folgende Pflanzbindungen:

Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior ornus	(Blumenesche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aria Magnificat	(Eberesche)

Geringfügige Abweichungen von den  
eingetragenen Standorten können in  
begründeten Fällen (Zufahrt,  
Leitungstrasse) als Ausnahme  
zugelassen werden.

#### 6.4.2 Private Gartenflächen

Vorgeschlagen werden hochstämmige  
Obstsorten, Beerensträucher und  
folgende Ziergehölze:

Buddleia	(Sommerflieder)
Forsythia intermedia	(Forsythia)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Malus	(Zierapfel)
Philadelphus	(Falscher Jasmin)
Prunus triloba	(Mandelbäumchen)
Pyracantha	(Feuerdorn)
Ribes Atrorubens	(Blut-Johannisbeere)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Symphoricarpos albus	(Gemeine Schneebeere)
Syringa vulgaris	(Gemeiner Flieder)

Pflanzen für geschnittene Hecken:

Cornus betulus	(Gemeine Hainbuche)
Ligustrum	(Liguster)

Pflanzen zur Begrünung von Pergolen,  
Zäunen und Mauern:

Clematis	(Waldrebe)
Parthenocissus	(Wilder Wein)
Polygonum	(Knöterich)
Rosa	(Kletterrose)

## 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9(1)20, BauGB)

### Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden; mit Ausnahme der Fahrbahnen (Verkehrsräume) sind bodenversiegelnde Decken generell unzulässig.

## 8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen auf privaten Grundstücken sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. An Stelle der Böschungen können Stützmauern bis 1m Höhe hergestellt werden.