

Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge, des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO, bezogen auf die Straßenmitte.

#### 1.4

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf höchstens 0,3 m über Wege- und Straßenoberkante festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB). Hierbei dürfen die unter Nr. 1.3 genannten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

#### 1.5

Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO).

#### 1.6

In den Einzelhäusern in den WA-1 Gebieten sind maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

In den Einzelhäusern im WA-2 Gebiet sind maximal 3 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### 1.7

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Räume, die zu Abstellzwecken genutzt werden, bis maximal bis zur hinteren Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4,0 qm, als Baumscheibe von 2,0 m x 2,0 m oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von 2,0 m, vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

#### 1.8

In den MI und WA-Gebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### 1.9

Im WA2-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen (§4 (3) Nr. 1 BauNVO).

und

gen

## 2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO

#### 2.1

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

Dies gilt insbesondere auch für nach der Ersterrichtung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle aktiver Solarenergienutzung sind möglich.

#### 2.2

**Krüppelwalmdächer** und **Pulldächer** sind generell unzulässig.

#### 2.3

**Nebengiebel** sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie 40% der Hauslänge nicht überschreiten.

Der Nebenfirst muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen und darf nicht mehr als 1,0 m vor die Hauptfassade vortreten.

#### 2.4

**Dachaufbauten** sind nur bei geeigneten Dächern ab 38° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

#### 2.5

**Feste Grundstückseinfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

#### 2.6

**Aufschüttungen** mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie **Abgrabungen** im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.

#### 2.7

**Putzbauten** in heller Farbgebung sind zulässig bzw. **Klinkerbauten** in anthrazitfarbener bis roter und rotbrauner Farbgebung, weiter **Dächer** mit matten Dachziegeln in Rot- und Grautönen.

## 3. HINWEISE