

1.0. Weitere Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.11. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4
Bau NVO Absatz 1, 2 und 3

1.11.1 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Bau NVO
Zahl der Vollgeschoße 2
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

1.2. Bauweise: offen

1.3. Mindestgröße der Baugrundstücke: ca. 600 m²

1.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.4.1. Firstrichtungen:
Die einzuhaltenden Firstrichtungen sind im Plan durch Mittelstrich angegeben. ✓

1.4.2. zu 2.4.1

Dachform:	Satteldach ✓
Dachneigung:	20 - 25° ✓
Sockelhöhe:	max. 0,50 m über gewachsenem Boden ✓
Dachgauben:	unzulässig ✓
Traufhöhe:	talseitig max. 6,50 m ab gewachsenem Boden ✓
Traufüberstand:	min. 0,80 m ✓
Ortgang:	min. 0,70 m ✓

1.4.3. Künstliche Aufschüttungen
und Anböschungen sind unzulässig.

1.4.4. zu 2.4.2 Garagen und Nebengebäude ✓ ✓
sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist zulässig. Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2,50 m. Kellergaragen sind unzulässig. Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

1.4.5. Private Abstellflächen (St)
Hierfür sind generell die Flächen vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen und zur Straße hin nicht abzuzäunen. Die Mindestdiefe beträgt 5,0 m.

1.4.6. Dacheindeckung
Orts- und landschaftsübliche Dacheindeckung z.B. Flachdachpfannen (dunkelbraun oder rot).

1.4.7. Außenwände
Glattverriebener Putz oder Rauhputz, weiß getüncht, ohne Verzierungen, oder Holzverschalung bzw. eine Kombination beider Materialien. Naturstein als Sockel zulässig.

1.4.8.1. Einfriedungen

Gesamthöhe bis 1,10 m über Straßenoberkante zulässig,
Sockelhöhe bis 15 cm über Gehsteigoberkante zulässig.

1.4.8.2. Zaunart:

Holzzäune: Generell als Abgrenzung gegen öffentliche Straßen und Wege. Holzlatten- oder Hainichelzaun, braunes Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor den Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Drahtzäune: Nur als Nachbareinfriedung zulässig.
Farbe: dunkelgrün oder naturgrau;
grelle Farben unzulässig.

Mauern: Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,50 m nicht überschreiten.

Hecken: Nur Laubgehölze bis max. 1,00 m Höhe zulässig entsprechend der Pflanzliste 1.6.5.

1.5.0. Vorgärten:

Die Vorgärten sind als Rasengärten mit gruppenweiser Bepflanzung zu gestalten und zu pflegen. Bäume und Sträucher sind entsprechend der Pflanzliste der Ziffer 1.6.0 zu pflanzen.

1.5.1. zu 2.3.6. Bodendenkmale:

Im Baugebiet vorhandene Findlinge und Gesteinsgruppen sind, soweit festgesetzt, zu erhalten.

1.6. Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.6.1. Die Maßnahmen der Durchgrünung beruhen auf der potentiellen Pflanzengesellschaft des Eichen-Tannenwaldes (Vaccinio - Abietetum, Hügellandform) unter Verwendung von realen Gasthölzern zur gestalterischen Steigerung. Geschnittene Hecken, durch Züchtung und Veredelung beeinflusste Wuchsformen über 2,00 m Höhe und zweifarbige Laubtönungen sind nicht zulässig.

1.6.2. Bäume über 15,00 m Höhe

Abies alba	- Weißtanne
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer sacharinum laciniata	- Silberahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Picea abies	- Fichte
Pinus sylvestris	- Kiefer
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche

1.6.3 Bäume bis 15,00 m Höhe

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke

- | | | |
|--------|---|--|
| | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| | Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| 1.6.4. | Sträucher über 4,00 m Höhe | |
| | 1. Cornus mas | - Kornelkirsche |
| | 2. Cornus sanguinea | - Bluthartriegel |
| | 3. Corylus avellana | - Hasel |
| | 4. Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| | 5. Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| | 6. Laburnum vulgare | - Goldregen |
| | 7. Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| | 8. Prunus | - Zierkirsche ohne Beschränkung |
| | 9. Sorbus aria | - Mehlbeere |
| | 10. Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| 1.6.5. | Sträucher bis 4,00 m Höhe | |
| | 1. Berberis vulgaris | - Berberitze |
| | 2. Ligustrum vulgare | - Liguster |
| | 3. Prunus spinosa | - Schlehdorn |
| | 4. Rhamnus | - Faulbaum |
| | 5. Ribes alpinum | - Bergjohannisbeere |
| | 6. Sambucus racemosus | - Traubenholunder |
| 1.6.6. | Zier- und Blütensträucher ohne Beschränkung | |
| 1.7. | Negativliste | |
| | Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist <u>nicht zulässig</u> . | |
| 1.7.1. | Chamaecyparis | - Scheinzypressen in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe |
| 1.7.2. | Juniperus com. Hibernica | - Säulenwacholder |
| 1.7.3. | Taxus | - Eibe in allen Arten und Sorten |
| 1.7.4. | Thuja | - Lebensbaum in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe |