

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO):  
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet ist die Ausnahme des § 4 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig. In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet ist die Ausnahme des § 6 Abs.3 BauNVO gem. § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu 80 cbm umbauten Raum sind in den WA- und MI-Gebieten zulässig.
2. Höhenlage von Wohngebäuden (§ 9 Abs. 2 BBauG):  
Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird für Wohngebäude auf mind. 3,00 m über NN festgesetzt.
3. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:
  - 3.1 Dachdeckung:  
Pfannendeckung aus roten oder rotbraunen Pfannen.
  - 3.2 Außenwandflächen:  
Äußere Wandflächen verblendet mit roten oder braunen Vormauersteinen, einzelne Putz-, Holz-, Platten- oder Stahlbetonflächen sind zulässig, ausgenommen sind Kunststoffverkleidungen und Mauerwerksimitationen.
  - 3.3 Sockelhöhe:  
Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, festgesetzt. Bei Grundstücks- hanglage von mehr als 5 % ist darüber hinaus eine Ausnahme bis max. 1,50 m Höhe oder Tiefe zulässig. Im Überschwem- mungsgebiet gilt für Wohngebäude Ziffer 2 dieses Textes.
  - 3.4 Die DrempeLhöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie zwischen Ge- bäudeaußenwand und Dachfläche.
  - 3.5 Einfriedigung, Vorgartengestaltung:  
Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Rasenkantstein oder bei starker Hanglage durch eine bis zu 0,70 m hohe Einfriedigungsmauer einzufassen. Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.  
Die Vorgärten sind grundsätzlich als Rasenflächen anzulegen, die an den Grundstücksgrenzen und Gebäudefronten von Bäu- men, Busch- und Staudengruppen eingefast werden können.