

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO):
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WS-Gebiet ist die Ausnahme des § 2 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 100 cbm umbautem Raum sind in diesem Gebiet unzulässig.
2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG):
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen u. Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Hecken, Bäume und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, gemessen von Fahrbahnoberkante.
3. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:
 - 3.1 Dachneigung:
38 bis 48° für Wohngebäude
0 bis 10° für Garagen und Nebengebäude
 - 3.2 Außenwandflächen
Äußere Wandflächen verblendet mit Vormauersteinen, einzelne Putz-, Holz-, Platten- oder Stahlbetonflächen sind zulässig.
 - 3.3 Sockelhöhe: Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, festgesetzt. Bei Grundstüchshanglage von mehr als 5 % ist darüber hinaus eine Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG bis max. 1,50 m Höhe oder Tiefe zulässig.
Die Gebäudehöhe wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO
bei 1-gesch. Wohngebäuden auf max. 7,50 m,
gerechnet von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, festgesetzt.
Die Drempelhöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Dachfläche.
 - 3.4 Einfriedigung, Vorgartengestaltung
Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Rasenkantstein 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 Bäumen, Busch- und Staudengruppen eingefast werden können unter Beachtung der unter Ziffer 2 angegebenen Festsetzungen.

