1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 2 Abs. 3 unter Nr. 3 und 4 genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 2 sowie 4 **und** 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 a1 abweichende Bauweise (halboffene Bauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Der Wirtschaftsteil der Gebäude (Anbauten für Garagen, Ställe, Wirtschaftsräume) ist jeweils an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 6,00 m einzuhalten. Es ist zulässig, die Wirtschaftsteile zweier benachbarter Grundstücke aneinanderzubauen.

2.2 a2 abweichende Bauweise (halboffene Bauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen von mindestens 3,00 m zu errichten. Ein seitlicher Grenzabstand kann mit einem eingeschossigen Nebengebäude, das auch Wirtschaftsräume enthalten kann, in einer Tiefe von höchstens 9,0 m geschlossen werden.

3.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

4.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 8 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

4.2 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage in den Abstandsflächen gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 qm nicht überschreiten.

4.3 Lagerbehälter (z.B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden

5.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind nicht zulässig.

6.0 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BBauG)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist pro qm mind. ein Gehölz in zweimal verpflanzter Baumschulqualität sowie pro Symbol ein Einzelbaum Mindestgröße 250 cm zu pflanzen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wie Eichen, Hainbuchen, Ebereschen, Feldahorn sowie Baumhasel, Kornelkirschen, Heckenkirschenund Wildrosen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

7.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen

8.0 Äußere Gestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

8.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

8.2 Gebäudefronten, die breiter oder länger als 15 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen.

8.3 Als Wandmaterial sind Blech, Bitumen und glänzende Fassaden ausgeschlossen.

9.0 Dachgestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

9.1 Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung mit geneigten Dächern zu versehen.

9.2 Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.

9.3 Dachdeckungen sind in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien sowie Metalleindeckungen ausgeschlossen.

9.4 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen und bekiest oder begrünt werden.

9.5 Drempel sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

9.6 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

9.7 Firsthöhen sind nur bis 7,50 m oberhalb des Dachgeschoßfußbodens zulässig.

10.0 Einfriedigungen (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

10.1 Einfriedigungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken von max. 0,60 m Höhe zulässig.

10.2 Die rückwärtigen Hausgärten können im WA-Gebiet an den Grenzen mit Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m versehenwerden.

11.0 Vorgärten
Die Vorgartenflächen sind als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppenbepflanzungen zu gestalten. Die max. Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Einzelbäume als Hochstämme sind zulässig.