

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

### 1. Dachform und Dachneigung

(§ 73 (1) 1 LBO)

- 1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil
- 1.2 SD = Satteldächer, - Pultdächer, Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zugelassen -. Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch max. 50 % der vorhandenen Dachlänge entlang der Traufseite gemessen betragen. Der Abstand von der Giebelwand bis zum Dachaufbau muß mindestens 0,75 m betragen.
- 1.3 Garagen mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude oder an die Dachneigung des Hauptgebäudes angepaßt (s. Festsetzungen im zeichnerischen Teil). Für freistehende Garagen ist ein Flachdach möglich, jedoch begrünt (Dachfläche).

### 2. Dachdeckung

(§ 73 (1) 1 LBO)

- 2.1 Die Dacheindeckungen der Dächer sind nur mit Ziegeln in rotbraunen bzw. braunen Farbtönen und nur aus nichtglänzendem Material zulässig.
- 2.2 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und flächenmäßig untergeordnet bleiben.
- 2.3 Einzelantennen sind nicht zulässig. (§ 73 (1) 3 LBO)

### 3. Wandflächen

(§ 73 (1) 1 LBO)

- 3.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist ebenso zugelassen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Sichtbetonflächen sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Struktur- beton auszuführen.
- 3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4. **Bewegliche Abfallbehälter**  
(§ 73 (1) 5 LBO)

Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind so anzuordnen oder durch Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

5. **Freileitungen**

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig (§ 73 (1) 4 LBO).

6. **Einfriedigungen**  
(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie in den östlich und südlich angrenzenden freien Landschaftsteilen sind nur als naturnah gestaltete Hecken mit einheimischen Gehölzen oder Sockelmauern (Natursteinmauern) bis 0,30 m mit dahinter liegenden naturnah angelegten Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

7. **Sichtschutzanlagen**

sind für Doppel- und Reihenhäuser bis 3,00 m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Die Höhe der Sichtschutzanlage darf 2,0 m nicht überschreiten.

8. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
(§ 73 (1) 5 LBO)

8.1 In den durch befahrbare Wohnwege im Sinne von § 9 (1) 11 BauGB erschlossenen Bereichen sind die privaten Zufahrten, Zugänge und Sitzplätze zwischen den öffentlichen Erschließungsflächen und den daran anschließenden Flächen in dem Belagsmaterial des angrenzenden Wohnweges anzulegen.

8.2 Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind mit Rasengitter oder Pflasterrasensteinen zu belegen.

9. **Geländegestaltung**  
(§ 73 (1) 1 i. V. m. § 2 (1) 1 LBO)

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur max. +/- 0,80 m abweichen.

9.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,60 m nicht überschreiten.

9.3 Für die im Zusammenhang mit für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen können größere Abweichungen zugelassen werden.

9.4 Die für den Straßenbau erforderlichen Abgrabungen auf den Baugrundstücken können durch Stützmauern ersetzt werden, soweit die Stützmauern eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und zu der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,60 m eingehalten wird. Die Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stützmauer ist durch Pflanzen zu begrünen.

10. **Benutzungsregelung für Heizungs Brennstoffe**  
(§ 9 (1) BauGB u. § 73 (2) 3 LBO)

Feste Brennstoffe dürfen nicht zur Dauerheizung verwendet werden (z.B. Kohle, Holz, Braunkohle). Zusätzliche offene Kamine, die nicht der Raumheizung dienen, sind zulässig.