

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungswesbes (analog WR),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Im Baugebiet WA\* sind außerdem Kleinsthäuser als besondere Form des Wohngebäudes mit einer Grundfläche bis max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

### § 2 Maß der zulässigen Nutzung, §§ 16, 19 BauNVO

2.1 Die zulässige Grundfläche darf bei Kleinsthäusern durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) um bis zu 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für die gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen 25 m<sup>2</sup>. Ausgenommen sind Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Zufahrten).

### § 3 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude im WA 1 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, im WA 2 max. 8 Wohneinheiten.

### § 4 Garagen und Nebenanlagen, §§ 12, 14 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Abstansflächen gegenüber der öff. Grünfläche „Verkehrsrang“ sind Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

### § 5 Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

5.2 Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

### § 6 Grundstückszufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Je Baugrundstück ist nur eine zusammenhängende Zuwegung (Zufahrt inklusive Zugang) mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Baugrundstück.

### § 7 Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe, § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Die Verwendung fossiler Energieträger (hier Erdöl, Erdgas und Kohle) im Plangebiet ist unzulässig.

### § 8 Pflanzfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Innerhalb des 7 m breiten öffentlichen Pflanzstreifens ist eine mind. 3-reihige Bepflanzung gem. Pflanzliste in Bäumen, Heistern und Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stk. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 12 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen. Zwischen Pflanzung und den Anliegergrundstücken wird die Fläche mit Extensivrasen einseitig und zu einem Saum- und Pflegestreifen entwickelt. Das bedarfsweise Mähen ist zulässig. Die Pflanzflächen sind mind. drei Jahre gegen Verbleiss zu schützen. Innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens am Westrand gelten die gleichen Vorgaben, aber unter Verzicht auf den Saum- und Pflegestreifen.

8.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen (z.B. Versicherungsmulden) unzulässig.

8.3 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden mind. 10 (vorläufige Angabe) hochstammige Laubbäume als Alleebaum gepflanzt, SU, 16/ 18 cm.

8.4 Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB.

8.5 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen inkl. der nach § 9 festgesetzten Maßnahmen sind durch den Erschließungsträger in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen auszuführen bzw. sobald ein Schutz der Neupflanzungen gemäß DIN 18920 gewährleistet werden kann. Die Fertigstellung der Maßnahme ist bei der Stadt anzuzeigen. Nach Fertigstellung der Anpflanzung (nach drei Jahren) ist diese durch die Stadt Walsrode dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

### 8.6 Pflanzliste

| Bäume/Heister                  |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Bäume 1. und 2. Ordnung        | Fagus sylvatica (Rotbuche)  |
| Tilia cordata (Winterlinde)    | Betula pendula (Sandbirke)  |
| Acer campestre (Feldahorn)     | Alnus glutinosa (Roterle)   |
| Quercus robur (Stieleiche)     | Pinus sylvestris (Kiefer)   |
| Quercus petraea (Traubeneiche) | Salix alba (Silberweide)    |
| Carpinus betulus (Hainbuche)   | Prunus avium (Vogelkirsche) |

| Bäume 3. Ordnung   |  |
|--|--|
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  |  |
| Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)                                  |  |
| Malus sylvestris (Holzapfel)   |  |
| Salix caprea (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide)                 |  |
| Cornus mas (Kornelkirsche)   |  |
| Malus Hybriden (Zierapfel; nur Sorten, die mind. 4 m Höhe erreichen) |  |

### Sträucher

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Frangula alnus/Rhamnus frangula (Faulbaum) | Salix caprea (Salweide)            |
| Corylus avellana (Hasel)                   | Salix cinerea (Grauweide)          |
| Salix fragilis (Bruchweide)                | Cornus mas (Kornelkirsche)         |
| Acer campestre (Feldahorn)                 | Prunus avium (Vogelkirsche)        |
| Salix purpurea (Purpurweide)               | Rosa canina (Hundsrose)            |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)        | Euonymus europaea (Efferhaindorn)  |
| Cornus sanguinea (Roter Harttriegel)       | Rhamnus cathartica (Pflaucherzorn) |
| Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)      |                                    |

### Heckengehölze

|   |
|---|
| Acer campestre (Feldahorn)  |
| Carpinus betulus (Hainbuche)  |
| Fagus sylvatica (Rotbuche; im Winter blickdicht, da das Laub erst mit dem neuen Austrieb im Frühjahr abgeworfen wird) |
| Crataegus sp. (Weißdorn)  |
| Saxa baccata (Eibe; immergrün)  |
| Ilex aquifolium (Stechpalm; immergrün)  |
| Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster; wintergrün)   |

### Obstbäume

Apfelbäume alter Kultursorten Birnenbäume alter Kultursorten Kirschen / Pflaumen/ Zwetschgen Walnuss

Bei der Auswahl der verwendeten Pflanzen sind die jeweiligen Standortansprüche und Eigenschaften (Licht-, Wasser- und Platzbedarf, Wurzelverhalten) zu beachten. In vorgegebenen Pflanzstreifen sind verschiedene Pflanzarten zu pflanzen. Für Straßenbäume ist ein Abweichen von den Vorgaben der Pflanzliste ausnahmsweise zulässig.

### § 9 Öffentlicher Grünzug, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB

Die öffentlichen Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind außerhalb der zulässigen Wegeflächen als naturnaher Grünzug mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 8.6 zu bepflanzen. Dafür sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Baum 1/2. Ordnung oder zwei Bäume 3. Ordnung sowie 10 Sträucher in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei gleichartig zu ersetzen. Als Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung der Bäume ein Stammumfang von 14/16 cm, 3x verpflanzt und bei den Sträuchern eine Pflanzgröße von 70 - 100 cm, zu verwenden. Nicht beplanzte Bereiche sind zu einer extensiv gepflegten standortheimischen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Einsaat ist Regio-Saatgut aus dem Herkunftsländ „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden. Auf den Einsatz von Pflanzensetz- und Düngemitteln wird verzichtet. Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zulässig (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. September) und das Mähgut ist abzuführen. Ein 50 cm breiter Streifen entlang der Wege ist von den Festsetzungen zur Schnitthäufigkeit ausgenommen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der überlagernden Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Anlage von Wegen bis zu einer Breite von 3,0 m in wassergebundener Decke zulässig. Das Aufstellen von Sitzgelegenheiten, Hinweistafeln, sonstiger Beschilderung und Beleuchtung ist zulässig. Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB

### § 10 Naturschutzrisiko, gründerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

10.1 Reduzierung von Lichtmissionen / Eingriffsminderung  
Im Baugebiet ist die regelmäßige Außenbeleuchtung auf ein erforderliches Maß (Wege und Eingänge) zu beschränken. Zu vermeiden sind insektenfreundliche Leuchtmittel und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik.

### 10.2 Pflanzgebot / Vorzunehmende Anpflanzungen

Pro Baugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer ein standortgerechter und heimischer Laubbau (SU 12/14 cm) / Obstbaum aller Sorten gem. Pflanzliste als Hochstamm in dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstücks in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar.

### § 11 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

11.1 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)  
Für die artenschutzrechtliche Kompensation sind vorgezogene und funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu Gunsten der Feldlerche erforderlich. Die Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Fläche sowie die genannten Vorgaben zum Monitoring werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrags vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abgesichert.

### 11.2 Vorgaben für die Maßnahmen gemäß Gütschater-zum Entwurf

11.3 Vorgaben zum Monitoring  
Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges auf der Maßnahmenfläche durch einen Fachgutachter in den ersten drei Jahren nach Durchführung der Maßnahme, inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 166. Auf die Sonderregelungen für sog. Kleinsthäuser (auch genannt Microhäuser, Minihäuser, Tiny-Häuser o.a.) unter § IX wird hingewiesen

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder gläserne Fassadenelemente /-elemente. Definition: Ein Vorraum ist, wenn vor der Fassade vorgebaut wird.

### § II Höhenlage / Gebäudehöhen

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) von Gebäuden darf höchstens 50 cm über der mittleren Endausbauhöhe, im Bereich der Grundstückszufahrt, des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

2.2 Die Traufhöhe der (Haupt-)Dachflächen darf bei Eingeschossigkeit 4,5 m über OKFF EG nicht überschreiten, bei Zweigeschossigkeit 6 m. Die Traufhöhe von Frontgiebeln / Zwerchhäusern darf max. 5,50 m betragen.

2.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der (Haupt-)Dachfläche und der Fassadenwand.

2.4 Die Firsthöhe darf bei Eingeschossigkeit max. 10 m über OKFF EG betragen, bei Zweigeschossigkeit max. 12 m.

### § III Dächer

3.1 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 30° und 50° betragen. Intensive Dachbegrünungen sind von dieser Regelung ausgenommen.  
3.2 Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

3.3 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Tondachziegel / Tondachpannen in Farbtönen gemäß § VI mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig. Nicht zulässig sind Betondachsteine.

3.4 Als Dachaufbauten sind Schieppgauben und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe mindestens 1,5 m Abstand halten. Bei Ausbildung eines Walmdaches gilt der Abstand von 1,5 m zum Grat nicht. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Auch unzulässig ist es, die Giebelwangen mit Metall zu verkleiden.

### Definition zu der 2/3 Traufhöhe:

Die Dachoberkante des Frontgiebels / Zwerchhauses werden nicht berücksichtigt. Gemessen wird die Traufhöhe ab der Außenwand des Frontgiebels / Zwerchhauses.

3.5 Solartechnische Anlagen dürfen nur als zusammenhängende Flächen ausgestaltet werden und nicht über die Dachabschlusskante bzw. den Organg der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Zusammenhang darf bei Errichtung auf Dachgauben unterbrochen werden. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches identisch, auf der die solartechnische Anlage installiert ist anzupassen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

3.5.1 Dachfenster (z. B. Balkenfenster) sind zulässig. Dachfenster müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen in Kombination mit Dachaufbauten eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachfenster müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten.

3.5.2 Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße / Zwerchhäuser zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße / Zwerchhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Frontspieße / Zwerchhäuser müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Frontspieße / Zwerchhäuser sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

### § IV Außenwände

4.1 Im Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker, Putz und Holz in Farbtönen gemäß § VI mit matter Oberfläche zulässig. Es können maximal zwei Materialien kombiniert werden, wobei das zweite Material einen deutlich untergeordneten Anteil (maximal 15%) der Gebäudeflächen einnehmen darf.

4.2 Hochglänzende oder reflektierende Materialien und Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig.

### § V - Fenster

5.1 Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig. Fenster über 1,135 m Breite müssen mindestens vertikal gegliedert werden.

5.2 Glasbausteine und gewölbte Glasscheiben sind unzulässig.

### Farbtöne für Fenster:

Weiß: RAL 9010  
Braun: RAL 8011, 8012, 8014, 8016, 8017, 8028  
Grün: RAL 6007, 6008, 6009, 6012, 6020  
Grau: RAL 7011, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026

Holzfenster: Naturfarben.

### § VI Farben

Zulässig im Sinne von § III und § IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbreigster RAL 840 HR entsprechen.

Für Klinker- / Verblenderfassaden:

Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016  
Braun: RAL 8001, 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Holzfassaden:

Beige: RAL 1001, 1002, 1011, 1014  
Braun: 8001-8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8024, 8025, 8028  
Grau: RAL 7002, 7003, 7006, 7030, 7032

Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018  
Grau: RAL 7002, 7003, 7030, 7032

Für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 2001,3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016  
Braun: RAL 8004,8012,8015,8016  
Anthrazit: RAL 7015,7016,7024

### § VII - Einfriedigungen

7.1 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 0,80 m nicht überschreiten (dies gilt auch für lebende Einfriedigungen).

7.2 Für die straßenseitige Einfriedung sind folgende Materialien und Ausführungen / Einfriedungsarten zulässig:

Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 2,00 m Höhe, Zäune mit senkrechter, sichtdurchlässiger Holzlatzung in den Farben gem. § V, Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauem Naturstein, Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. §VI zulässigen Klinkersteine oder o.g. Feld- oder Natursteine als Untermauerung mit einem senkrechten, sichtdurchlässigen Holzlatzenzaun oder einem schiedmeieseren Zaun.

7.3 Für die Einfriedigungen angrenzend an öffentliche Grünflächen und an die freie Landschaft sind, ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Gehölze, nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.

7.4 Einfriedigungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

### § VIII - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst struktureich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergeräten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

### § IX Sonderregelungen für Klein(st)häuser

Im Baugebiet WA\* kommen folgende Regelungen zur Anwendung, sofern dort sog. Klein- oder Kleinsthäuser mit max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden:

9.1 Höhenlage / Gebäudehöhen  
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) von Gebäuden darf höchstens 60 cm über der mittleren Endausbauhöhe, im Bereich der Grundstückszufahrt, des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.  
Die Traufhöhe der (Haupt-)Dachflächen darf 4 m über OKFF EG nicht überschreiten. Die Traufhöhe von Frontspieß/Zwerchhäusern darf ebenfalls max. 4 m betragen. Die Gesamthöhe (OK oder FH) darf 5 m nicht überschreiten.

### 9.2 Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss mindestens 20° betragen. Intensive Dachbegrünung ist von dieser Regelung ausgenommen.  
Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleicheneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Tondachziegel / Tondachpannen in Farbtönen gemäß § VI mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig. Nicht zulässig sind Betondachsteine.

Als Dachaufbauten sind Schieppgauben und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche

## PLANUNTERLAGE

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Vorhandene Gebäude              |
|  | Flurstücksgrenzen mit Messpunkt |
|  | Flurstücknummer                 |

## PLANZEICHENLEGENDE

|  |  |
|--|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |
|  | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   |
|  | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  |
|  | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  |
|  | Grundflächenzahl   |
|  | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  |
|  | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)   |
|  | Einzel- oder Doppelhäuser  |
|  | Hausgruppen  |
|  | Baugrenze  |
|  | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)   |
|  | Straßenverkehrsflächen, öffentlich   |
|  | Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, öffentlich, hier: Spielstraße  |
|  | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)   |
|  | Grünflächen, öffentlich  |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)                                 |
|  | Sonstige Planzeichen   |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |

mindestens 1 m Abstand halten. Bei Ausbildung eines Walmdaches gilt der Mindestabstand von 1 m zum Grat nicht. Die Giebelwangen mit Metall zu verkleiden.

### Definition zu der 2/3 Traufhöhe:

Die Dachoberkante des Frontgiebels / Zwerchhauses werden nicht berücksichtigt. Gemessen wird die Traufhöhe ab der Außenwand des Frontspieß/Zwerchhauses.

Solartechnische Anlagen dürfen nur als zusammenhängende Flächen ausgestaltet werden und nicht über die Dachabschlusskante bzw. den Organg der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Zusammenhang darf bei Errichtung auf Dachgauben unterbrochen werden. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches identisch, auf der die solartechnische Anlage installiert ist anzupassen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

Dachfenster (z. B. Dachflächenfenster und Balkenfenster) sind zulässig. Sie müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen in Kombination mit Dachaufbauten eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachfenster müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1 m Abstand halten.

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße/Zwerchhäuser zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße/Zwerchhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Sie müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1 m Abstand halten.

### 9.3 Außenwände

In dem Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker und Holz in Farbtönen gemäß § VI mit matter Oberfläche zulässig. Diese beiden Materialien können kombiniert werden, wobei das zweite Material einen deutlich untergeordneten Anteil (maximal 15%) der Gebäudeflächen einnehmen darf.

Hochglänzende oder reflektierende Materialien und Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig.

### 9.4 Fenster

Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig. Fenster über 1,135 m Breite müssen mindestens vertikal gegliedert werden.

Glasbausteine und gewölbten Glasscheiben sind unzulässig.

Farbtöne für Fenster:

Weiß: RAL 9010  
Braun: RAL 8011, 8012, 8014, 8016, 8017, 8028  
Grün: RAL 6007, 6008, 6009, 6012, 6020  
Grau: RAL 7011, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026

Holzfenster: Naturfarben.

### 9.5 Farben

Zulässig im Sinne von 9.2 und 9.3 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbreigster RAL 840 HR entsprechen

Für Klinker- / Verblenderfassaden:

Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016  
Braun: RAL 8001, 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Holzfassaden:

Naturbelassen  
Beige: RAL 1001, 1002, 1011, 1014  
Braun: 8001-8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8024, 8025, 8028  
Grau: RAL 7002, 7003, 7006, 7030, 7032

Für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 2001,3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016  
Braun: RAL 8004,8012,8015,8016  
Anthrazit: RAL 7015,7016,7024

## § X Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. §