

## Bebauungsvorschriften

### § 1 Ausnahmen

- (1) Im Baugebiet (WA-Gebiet) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

### § 2 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen (=Versorgungsanlagen).

### § 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) § 21a Abs. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen ist im Sinne von § 7 Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.

### § 5 Stellplätze, Garagen Gemeinschaftsgaragen

- (1) Lage und Stellung von Gemeinschaftsgaragen sowie deren Zufahrten ergeben sich aus den Eintragungen im Baurechtsplan.
- (2) Für die Stellung der Garagen auf den Einzelhaus-Grundstücken - soweit im Baurechtsplan nicht anders vorgesehen - werden keine Festsetzungen getroffen. Für jede Wohnung ist eine Garage oder Stellplatz nachzuweisen.
- (3) Freistehende Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach herzustellen. Ihre Höhe darf 2,50 m, gemessen ab Gehweghinterkante, nicht überschreiten.
- (4) Garagen können auch in die Hauptbaukörper integriert werden. Dann gelten die Baulinien bzw. die Baugrenzen des Hauptbaukörpers.
- (5) Nebeneinanderstehende Garagen dürfen nicht versetzt zueinander stehen. Ihre Höhen bzgl. Dach, Fußboden und Tor müssen einheitlich gestaltet sein.

### § 6 Dächer

- (1) Die Dächer sind mit dunklen Werkstoffen einzudecken.

- (2) Für Hausreihen, -zeilen und -gruppen sind die Dächer in ihrer Neigung, Firstrichtung, Dachform, First- und Traufhöhe sowie ihrer Deckung einheitlich zu gestalten.

#### § 7 Kniestock

- (1) Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gelten folgende Höhen:
- |                                   |          |      |        |
|-----------------------------------|----------|------|--------|
| 1. Bei Dachneigung                | 25 - 37° | max. | 0,80 m |
| 2. Bei zweigeschossigem Baukörper |          | max. | 0,30 m |
- (2) Ist im Bebauungsplan eine Festsetzung I + DG erfolgt, so darf das Dachgeschoß als Vollgeschoß errichtet werden, die Zahl der Geschosse insgesamt ist jedoch auf zwei Geschosse begrenzt.

#### § 8 Sockelhöhen

- (1) Setzt der Bebauungsplan nichts anderes fest, so beträgt die Sockelhöhe mindestens 0,50 m, höchstens 0,90 m, gemessen in der Gebäudemitte über der Höhe der angrenzenden Straße.
- (2) Zusammengebaute Häuser müssen dieselbe Sockelhöhe haben.

#### § 9 Außenanlagen

- (1) Die Höhe des Geländes im Bereich der Vorgärten ist der Höhe der angrenzenden Wege und Straßen anzugleichen.
- (2) Die Vorgärten sind als Rasenflächen oder Ziergärten anzulegen und auch zu unterhalten.
- (3) Im Gartenbereich sind Stützmauern bis zu 0,8 m zulässig.
- (4) Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

#### § 10 Einfriedungen

- (1) Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen darf 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Gehweghinterkante.
- (2) Zulässig sind niedere Sockel bis max. 0,30 m mit aufgesetzten Holzzäunen oder Drahtgeflecht in Rahmen und Rohren oder Winkeleisen und Heckenhinterpflanzung.

- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- (4) Zwischen den Grundstücken darf eine Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m vorgenommen werden, die jedoch nicht als geschlossene Wand erscheinen darf.
- (5) Abweichend von Absatz 4 darf bei aneinandergebauten Häusern (Reihen-, Zeilen- oder Doppelhäusern) auf der Grenze zwischen den Häusern ein transparenter Sichtschutz mit einer max. Höhe von 2,00 m über dem Gelände, höchstens 2,50 m in das Grundstück hineinragend errichtet werden.

