

VORGABEN FÜR DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

Gestaltung der Gebäude

- Satteldach; vorgeschriebene Dachneigung 42 - 48°
Walm- u. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Betondachsteine in Schuppendeckung und in Farbe naturrot zwingend vorgeschrieben.
- zulässig sind Einzel- u. Doppelhäuser
- Der max. Traufüberstand beträgt 0,50 m, der maximal zulässige Überstand am Ortgang 0,30 m.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- oder Giebelbauten zulässig. Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Sie dürfen einzeln nicht breiter sein als 1,5 m. Abweichend davon sind Dachaufbauten mit einer Breite von über 1,5 m bis höchstens 3,0 m pro Dachseite einmal zulässig. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachflächenfenster und Dachaufbauten zur Solarenergiegewinnung sind zugelassen.
- Je Dachseite kann auch ein Zwerchgiebel bis 1/3 der Gebäudelänge zugelassen werden, wobei der Abstand vom Ortgang mindestens 1,50 m, vom First mindestens 1,00 m betragen muss. Satteldächer von Zwerchhäusern müssen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes angleichen.
- Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Form und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen; Dachneigung mind. 35°.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
- Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,35 m über der Oberkante Erschließungsstraße liegen.

-
- **Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

- Alle Gebäude sind mit einem Außenputz bzw. Fassadenverkleidung aus Holz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
- Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- Die im Planteil dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind zwingend.

Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen:

- Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

- Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1,00 – 1,20 m, maximale Sockelhöhe 20 cm.
- Grenzgaragen sind mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm und einer Länge bis zu 8,00 m je Grundstücksgrenze zulässig. An der Grenze darf eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden.
- Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 qm ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz, ab einer Wohnungsgröße über 50 qm sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.
- Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 12 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Je Grundstück sind mind. zwei großkronige, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
-
- **Sonstige Festsetzungen:**
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind mit Regenrückhaltesystemen auszustatten. Dem öffentlichen Regenwasserkanal dürfen nicht mehr als 1 Liter Regenwasser pro Sekunde (je Baugrundstück) zugeführt werden.
- Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Januar 2006