

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 (1) BauGB 1990 in Verbindung mit der BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für Verwaltung allgemein zulässig ist.
- 1.2 Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen unzulässig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Gemäß § 20 Abs. 3 der BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zugehörigen Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-vollgeschosse mitzurechnen sind.
- 2.2 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche der notwendigen Garagen und Stellplätze die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.
- 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch Grundfläche aus Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bauwerk lediglich unterbaut wird, um insgesamt 50 von Hundert überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl beträgt in diesem Fall maximal 0,6.
- 2.4 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 werden maximale Höhen für die baulichen Anlagen festgesetzt.
- 2.4.1 Traufhöhen (TH), gemessen vom Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gebäude bis Oberkante First.
- 2.4.2 Firsthöhen (FH), gemessen vom Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis Oberkante First.

3. BAUWEISE

Bei der Gemäß § 22 Abs. 4 der BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, sie können jedoch ohne eine Längenbeschränkung errichtet werden.

#### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen und Stellplätze unzulässig sind. Tiefgaragen werden nur auf den Flurstücken 2/1 bis 2/9 zugelassen.

#### 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

5.2 Wandflächen baulicher Anlagen, die auf einer Fläche von über 30 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Klettenpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen. Dazu sind am Fuß der zu begrünenden Wände Pflanzungen mit einem seitlichen Pflanzabstand von max. 80 cm durchzuführen (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 150 qm ein Laubbaum von mindestens 20 cm Umfang ( in 1 m Höhe gemessen) und gemäß Artenverwendungsliste zu setzen.

5.4 Die Befestigung von Zufahrten und sonstigen Flächen darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

5.5 Oberflächenwasser von Zufahrten und Hauseingängen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist in die angrenzenden Pflanzflächen zu leiten.

#### 5.6 ARTENVERWENDUNGSLISTE

##### Rank- und Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*)  
Knöterich (*Polygonum aubertii*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus I.A.*)  
Wein (*Vitis vinifera*)  
Waldrebe (*Clematis I.A.*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Blauregen (*Wisteria sinensis*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiol.*)  
Geissblatt (*Lonicera I.A.*)

##### Bäume und Sträucher

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) | Roter Hartriegel ( <i>Cornus sang</i> )   |
| Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )   | Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )         |
| Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )  | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )          |
| Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )  | Gemeiner Schneeball ( <i>Vib.opulus</i> ) |
| Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )   | Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus eur.</i> )   |
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )   | Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )     |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) | Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )        |
| Walnuss ( <i>Juglans regia</i> )      | Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )        |
| Weiden ( <i>Salix I.A.</i> )          | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )         |
| Obstbäume als Hochstamm               | Strauchweiden ( <i>salix I.A.</i> )       |

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 Abs. 4 HBO

### 1. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Alle Bauwerke sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, so zu gestalten, daß sie in Material- und Farbwahl ein auf die Umgebung abgestimmtes Gesamtbild erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe, Umriß, Fassaden- und Dachflächengliederung, nach Bauart und Baustoff, sowie in Form- und Farbgebung in das vorhandene Straßenbild integrieren.
- 1.2 Das bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten an der Fassade zutage tretende Holzfachwerk soll vom Eigentümer wieder sichtbar gemacht werden, wennes bauhistorisch als Sichtfachwerk definierbar und die Wiederherstellung wirtschaftlich vertretbar ist (§ 118 (1) Nr. 2 HBO).
- 1.3 Das Verkleiden der von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Außenfronten einschließlich Tore und Türen mit Blech, gelänzenden Werkstoffen, glasierten Keramikplatten, Faserzementplatten, Mosaik oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig, ebenso Ölfarbe oder sonstige glänzende Anstriche auf Putz- oder Steinflächen.
- 1.4 Die Größe von Schaufenstern soll in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen. Die Ausführung von durchgehenden Glasfronten mit zurückgesetzten Stützen soll unterbleiben, vielmehr sind Mauerpfeiler oder Holzstützen so anzuordnen, daß sie sich dem Charakter der Fassade und insbesondere etwa vorhandenem Fachwerk anpassen. Das Einrichten von Schaufenstern über dem Erdgeschoß ist nicht erlaubt.
- 1.5 Gemäß § 89 (1) Nr. 42 HBO genehmigungsfreie Werbeanlagen sowie nach Nr. 43 genehmigungsfreie Warenautomaten bedürfen im Satzungsgebiet der Baugenehmigung.
- 1.6 Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionalen Darstellungen ist nicht zulässig.
- 1.7 Anlagen der Außenwerbung sind unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen; sie sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und über dem Dach.
- 1.8 In Form von Blinklicht, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Außen- und Schaufensterwerbungen nicht ausgeführt werden.

- 1.9 Leuchtschilder an Wandflächen sind nicht zulässig. Sie können in Form von Auslegetransparenten als Hinweis für Gaststätten, Pensionen, Apotheken sowie Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bis zu einer Größe von 0,8 qm zugelassen werden, wenn sie den Forderungen der Ziff. 5 entsprechen und keine Werbung für bestimmte Waren oder Gegenstände enthalten (Marken- oder Fremdreklame).

2. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN  
(§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

EINFRIEDUNGEN (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind nur zulässig:

Freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, wobei der Anteil der standortgerechten Gehölze gemäß Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat.

Durchsichtiger, maximal 1 m hoher Maschendrahtzaun, der in eine Hecke, die die Zaunhöhe überschreiten muß, integriert ist.

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen.

Mauern aus Bruchsteinen in einer maximalen Höhe von 1 m, verputzt oder unverputzt.

Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 b und § 9 Abs. 6 BauGB)