

Region Hannover

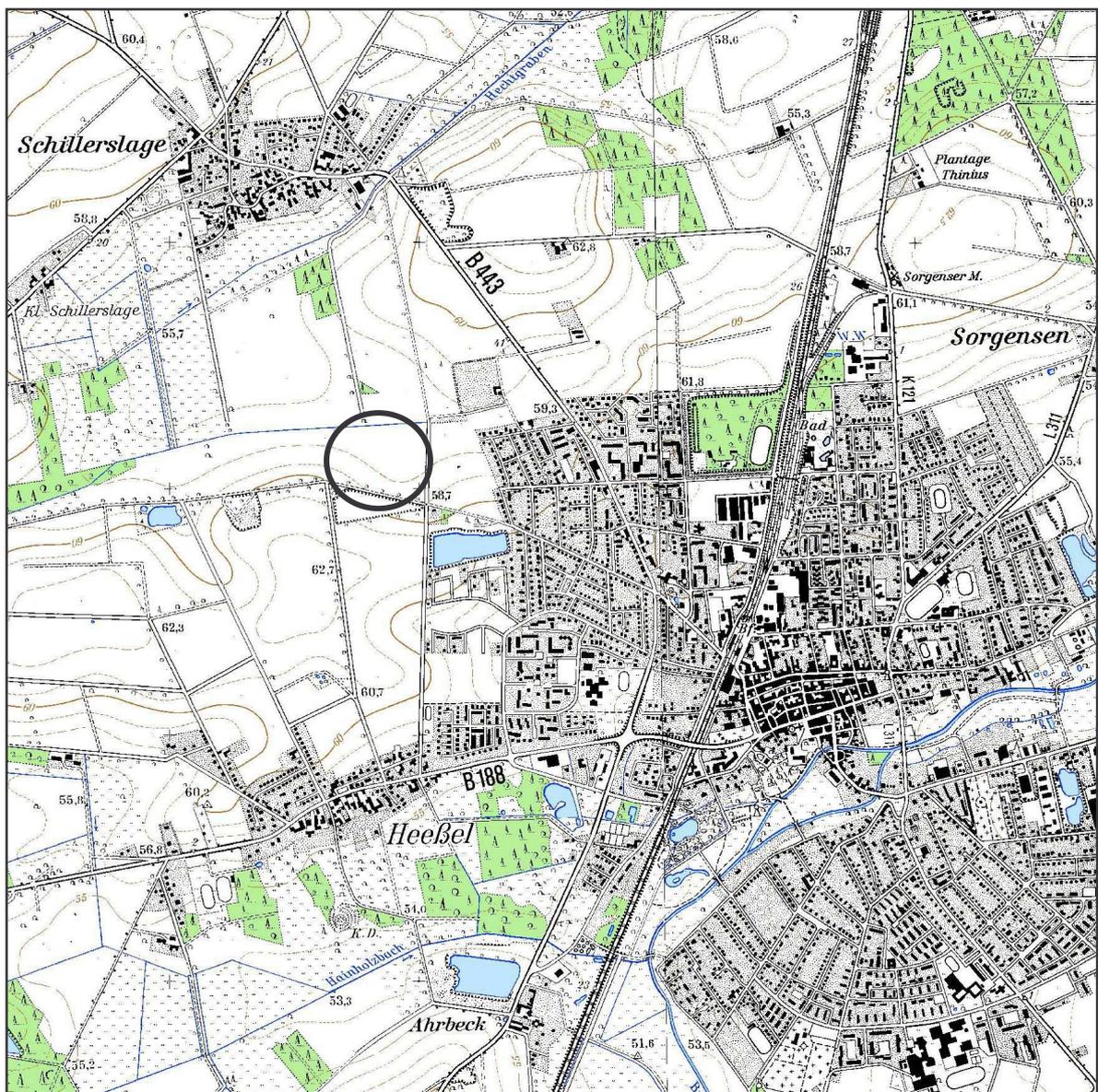
Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-74 „Heineckenfeld“
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Übersichtskarte: Topographische Karte M. 1 : 25.000

Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt Landesvermessung



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Siegesstraße 5 • 30175 Hannover • Tel.: 0511 / 853137 • Fax: 0511 / 282038
Januar 2007

Inhaltsübersicht

1. Planzeichnung M. 1 : 1.500
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften

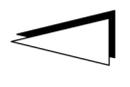
Stadt Burgdorf Bebauungsplan Nr. 0-74

Vorentwurf 01.2007

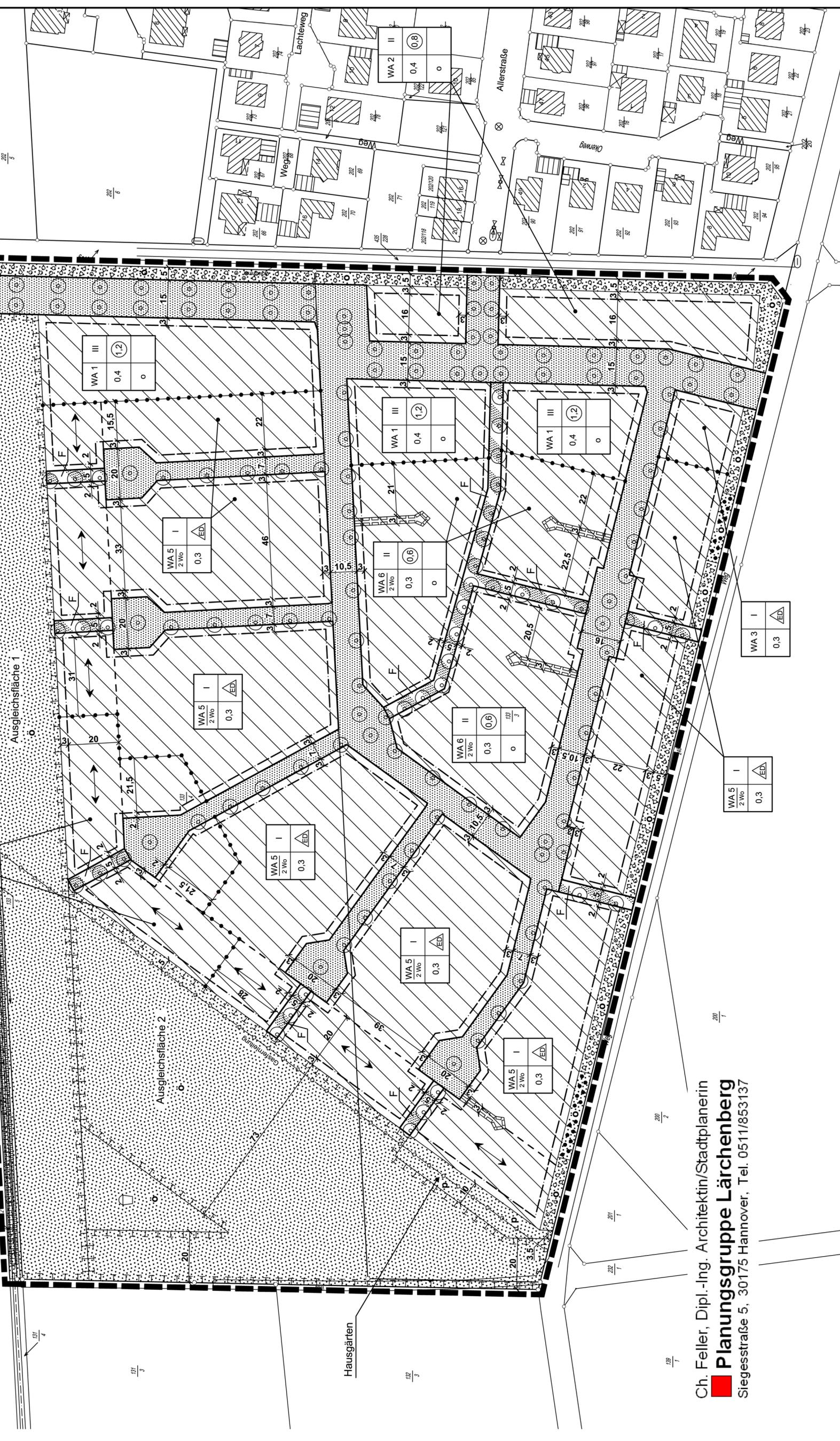
Gemarkung Schillerslage
Flur 5

"Weißer Graben": Gewässer III. Ordnung

M. 1 : 1.500



WA 4	II
0,3	0,6
0	



WA 1	III
0,4	1,2
0	

WA 5	I
2 Wg	0,3
	△ E A

WA 5	I
2 Wg	0,3
	△ E A

WA 5	I
2 Wg	0,3
	△ E A

WA 5	I
2 Wg	0,3
	△ E A

WA 6	II
2 Wg	0,3
	0,6
	0
	△ E A

WA 5	I
2 Wg	0,3
	△ E A

WA 1	III
0,4	1,2
0	

WA 1	III
0,4	1,2
0	

WA 3	I
	0,3
	△ E A

WA 5	I
2 Wg	0,3
	△ E A

Hausgärten

Ch. Feller, Dipl.-Ing. Architektin/Stadtplanerin
Planungsgruppe Lärchenberg
 Siegesstraße 5, 30175 Hannover, Tel. 0511/853137

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete (WA1 - WA6)
vgl. §§ 1 und 5 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6

Geschoßflächenzahl GFZ

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Stellung der baulichen Anlagen (Richtung der Gebäudetraufen)

vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen

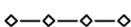
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN



unterirdisch: Gasfernleitung
vgl. § 8 (1) der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: siehe überlagerte Festsetzungen auf der Planzeichnung vgl. §§ 10, 11 und 12 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

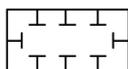


Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz § 9 (1) Nr. 15 BauGB

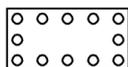


Private Grünflächen Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung vgl. § 15 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

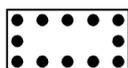
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vgl. § 12 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

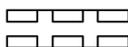


Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vgl. § 11 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Anpflanzen von Bäumen vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sonstige Abgrenzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der Nutzung: Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit (WA1) bis (WA6) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebieten“ werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m und Müllboxen – nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA4) und (WA5)“, in denen die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt ist, sind die Gebäudetraufen für die zu errichtenden Hauptbaukörper gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, entsprechend der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen, zum Landschaftsraum auszurichten.

§ 4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA5) und (WA6)“ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. In einem Reihnhaus oder einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 5 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) In den mit (WA1) bis (WA4) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebieten“ wird der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A).

(2) In den mit (WA5) und (WA6) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebieten“ wird der Lärmpegelbereich (LPB) II festgesetzt, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A).

(3) In den festgesetzten Lärmpegelbereichen - LPB III und LPB II - sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abs. 5 „Schallschutz im Hochbau“ (Nds. Mbl. Nr. 8/1991, S. 259) erfüllen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechenden Schalldämmmaßen).

(4) Für schützbedürftige Räume mit Nachtnutzung (z.B. Schlafräume / Kinderzimmer) in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) bis (WA6)“, ist zusätzlich sicherzustellen, dass auch bei Dauerlüftung ein Mittelungspegel innen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. (Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erreicht werden, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen).

(5) Ausnahmen von (3) und (4) können zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude nicht erforderlich ist.

§ 6 Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anzahl der Zufahrten zu den Baugrundstücken ist in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) bis (WA6)“ auf eine je Baugrundstück beschränkt. Die Breite der Zufahrt inklusive der Zuwegung darf maximal 4,50 m betragen.

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

(2) Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden.

§ 8 Hauptversorgungsleitungen / Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Im Bereich von 5 m zu jeder Seite der festgesetzten unterirdischen Führung der „Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung: Gasfernleitung“ sind jegliche Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger der Gasversorgung abzustimmen. Die Leitung darf nicht überbaut oder bepflanzt werden.

(2) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 6“ auf den privaten Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

(2) Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm bzw. als Heister mind. 150/175 cm hoch oder Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm gemäß Artenliste 1 oder Sortenliste 2 (siehe Hinweise) anzupflanzen.

(3) Die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind als Hochstämme gemäß Artenliste 3 (siehe Hinweise) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm bei Bäumen I. Ordnung und von mindestens 18/20 cm bei Bäumen II. Ordnung in mindestens 5 m² große Pflanzbeete zu pflanzen.

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Straßenbauausführung um max. 5 m verschoben werden.

(4) Die unter (2) und (3) festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens / Bauabschnitts vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und oben genannter Qualität zu ersetzen.

§ 10 Öffentliche Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

(1) Die „öffentlichen Grünflächen“, die mit „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

(2) Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortheimische Gehölze gemäß Artenliste 4 (siehe Hinweise) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und unter (3) genannter Qualität zu ersetzen.

(3) Die unter (2) festgesetzten Anpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von mind. einem Strauch (2x v, 60-100 cm) je 2 m² Vegetationsfläche und je einem Baum I. und II. Ordnung je 50 m² Vegetationsfläche (Heister 2x v, 1,5–2,0 m) anzulegen.

§ 11 Öffentliche Grünflächen / Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB)

(1) Die „öffentlichen Grünflächen“, die mit „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

(2) Innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

§ 12 Öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

(1) Die „öffentlichen Grünflächen“, die mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ („Ausgleichsfläche 1 und 2“) überlagert sind, dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

(2) Innerhalb der „Ausgleichsfläche 1“ ist der Graben naturnah zu gestalten. Durch bermenartige Aufweitungen und Abflachungen der Böschungen sind Regenwasserrückhaltebereiche mit wechselfeuchten Uferzonen herzustellen, die geeignet sind, das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser zurückzuhalten. Zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes ist das Grabenprofil zumindest teilweise neu anzulegen. Im Bereich der Aufweitungen ist durch Tonabdichtungen sicherzustellen, dass das Wasser über längere Zeiträume gehalten werden kann. Die übrigen Flächen der „Ausgleichsfläche 1“ sind auf einem Flächenanteil von 20 % mit standortheimischen Baum- und Strauchgruppen gemäß Artenliste 4 (siehe Hinweise) zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine Mahd im Abstand von zwei bis drei Jahren zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

(3) Die „Ausgleichsfläche 2“ ist mit einem Flächenanteil von 20 % mit standortheimischen Baum- und Strauchgruppen gemäß Artenliste 4 (siehe Hinweise) zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind zu einem Extensivgrünland zu entwickeln und zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Der Boden der nicht bepflanzten Flächen ist auf einem Flächenanteil von ca. 1/3 durch geeignete Maßnahmen, z. B. Grubbern, einmal jährlich als Lebensraum für Amphibien aufzulockern.

(4) Die innerhalb der „Ausgleichsflächen 1 und 2“ festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Diese Flächen dürfen nicht gedüngt werden. Die Anlage von max. 2,0 m breiten Wegen in wassergebundener Decke ist innerhalb der Ausgleichsflächen zulässig.

§ 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 6“ auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen dezentral zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

(2) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen von versiegelten Flächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche 1“ zuzuführen, dort zurückzuhalten und gedrosselt in den Graben abzuleiten.

§ 14 Begrenzung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 6“ auf den privaten Baugrundstücken für die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 zulässig sind (vgl. Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien, Anlage 2 der Begründung zu diesem Bebauungsplan).

§ 15 Private Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgärten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgärten“ sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen sowie ein Gartentor mit Anschluss an den südlichen Weg.

HINWEISE

1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 9 (2) der textlichen Festsetzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

• Laubbäume II. – III. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	Sandbirke	Betula verucosa

2. Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 9 (2) der textlichen Festsetzungen sind Hochstamm-Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

• Obstsorten

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Kirschen</u>
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Luise	Große Schwarze Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Prinz Albrecht	Köstliche aus Charneux	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette		
Klarapfel		

3. Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 9(3) der textlichen Festsetzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

• Laubbäume I. – II. Ordnung

Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre „Elsrigk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Esche	Fraxinus excelsior „Diversifolia“
Winterlinde	Tilia cordata „Greenspire“

4. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß § 9 und § 12 der textlichen Festsetzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Bäume die nur in Gewässernähe gepflanzt werden sollen, sind mit (W) gekennzeichnet. Folgende Baum- und Straucharten werden für diese Anpflanzungen empfohlen:

• Straucharten

Hasel	Corylus avella
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea

• Baumarten

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarz-Erle (W)	Alnus glutinosa
Esche (W)	Fraxinus excelsior

5. Gewässer III. Ordnung / wasserrechtliche Bestimmungen

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der „Weiße Graben“, ein Gewässer III. Ordnung. Hierfür gilt die „Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer dritter Ordnung für das Gebiet des Landkreises Hannover“, Beschluss des Kreistages des Landkreises Hannover vom 30.04.1985, Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 15 vom 29.05.1985.

(2) Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone III a. Die Versickerungsanlagen sind in Anlehnung an bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-74 "Heineckenfeld", Stadt Burgdorf.

§ 2 Höhen

(1) Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (Sockelhöhe) von Gebäuden darf im Erdgeschoss das Maß von 0,40 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

(2) Bezugsebenen für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.

§ 3 Dächer

(1) In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1-3) und (WA5-6)“ sind auf den Hauptbaukörpern nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig. Darüber hinaus ist auch das gegeneinander versetzte Pultdach mit gleicher Dachneigung zulässig. Für Dächer mit Dachbegrünung (Gründächer) sind auch geringere Dachneigungen, mindestens jedoch 20°, zulässig.

(2) In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA4)“ sind auf den Hauptbaukörpern nur Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig. Für Dächer mit Dachbegrünung (Gründächer) sind auch geringere Dachneigungen, mindestens jedoch 20°, zulässig.

(3) Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° zulässig; sowie Flachdächer, wenn sie als Gründach ausgebildet werden.

(4) Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben, Giebelgauben oder in Form von Zwerchhäusern mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig und dürfen in ihrer Gesamtlänge je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Trauflinienlänge betragen.

Die Seitenwände der Dachaufbauten müssen senkrecht zur Hauptdachfläche stehen und einen Abstand zum Ortgang des Hauptdaches von min. 2 m einhalten.

(5) Zur flächenhaften Dachdeckung sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachsteine sowie Gründächer zulässig. Glänzend glasierte (mit keramischer Überzugmasse versehen), reflektierende Dachpfannen sind nicht zulässig.

(6) Als Farbtöne für die Dachpfannen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbbregisters RAL 840 HR (einschließlich Zwischentönen) halten:

3000 (feuerrot)	3003 (rubinrot)	3013 (tomatenrot)
3002 (karminrot)	3011 (braunrot)	3016 (korallenrot)

(7) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von den Vorschriften (1) bis (6) ausgenommen.

§ 4 Außenwände

(1) Die Außenwände der Gebäude sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holzverschalung auszuführen. Der Anteil der Holzverschalung bei Außenwänden darf 1/2 je Gebäudeseite nicht überschreiten.

(2) Als Farbtöne für die Außenwände sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbbregisters RAL 840 HR einschließlich Zwischentöne halten:

- Für Sichtmauerwerk gilt der Farbton "rot"- "rot- braun" im Rahmen der RAL

3000 (feuerrot)	3003 (rubinrot)	3013 (tomatenrot)
3002 (karminrot)	3011 (braunrot)	3016 (korallenrot)
 - Für Putz gilt der Farbton "gelb" im Rahmen der RAL

1001 (beige)	1014 (elfenbein)	9001 (cremeweiß)
1013 (perlweis)	1015 (hellelfenbein)	9010 (reinweiß)
 - Für Holz gelten offenporig lasierte Naturfarbtöne, gebrochenes Weiß oder Grautöne. Farbige Holzlasuren und Anstriche sind unzulässig.
- (3) Wintergärten sind von den Vorschriften (1) und (2) ausgenommen.

§ 5 Garagen / offene Kleingaragen (Carports)

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen zu den ihnen zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

§ 6 Einfriedungen

(1) Bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Ausgenommen hiervon sind:

- Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einer entsprechenden Heckeneingrünung sowie
- Einfriedungen zwischen Terrassen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bis zu einer max. Höhe von 2,00 m und einer max. Länge von 2,50 m.

(2) Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen,
- vertikal gegliederte Holzzäune;
- rote Ziegelmauern nur für Sockel und Pfeiler,
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer eingrünenden Heckenbepflanzung.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen zwischen Terrassen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften; hier sind auch Mauern zulässig.

(3) Einfriedungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.