

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### **2. Höhe baulicher Anlagen**

(1) Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist

a) bei geneigten Dächern ( $\geq 20^\circ$ ) auf maximal 9,5 m und

b) bei Flachdächern ( $< 20^\circ$ ) auf maximal 6,5 m

über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

(2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.

(3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

### **3. Vorzone/Vorgarten**

(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - sog. Carports) sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.

(2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

### **4. Grundstückszufahrten**

(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist maximal eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

### **5. Anpflanzen von Bäumen**

(1) Abweichungen des Standortes von der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bis 3 m zulässig.

## **Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Räumlicher Geltungsbereich Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „In den Gärten“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

### **§ 2 Dächer**

(1) Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.

(2) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind die Farben lila, violett, blau, gelb, grün oder Mischungen daraus nicht zulässig.

(3) Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind dauerhaft zu begrünen.

(4) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 ausgenommen.

### **§ 3 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig als lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen;

Maschendraht oder Stabmattengitterzäune nur in Kombination mit einer Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen;

massive Mauer aus Naturstein, Klinker oder verputzt. Hierbei ist die Oberfläche der Mauer hinsichtlich Materialität und Erscheinungsbild der Fassadenoberfläche des Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen;

Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.