

Satzung der Gemeinde Bösdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 "Vorderster Kamp"

für das Gebiet "südlich des Viererseegrabens, westlich der Straße Siedlung und nördlich der Straße Vorderster Kamp"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Vorderster Kamp" der Gemeinde Bösdorf, für das Gebiet "südlich des Viererseegrabens, westlich der Straße Siedlung und nördlich der Straße Vorderster Kamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

GH max 9,00 m Gebäudehöhe maximal

TH max 4,50 m Traufhöhe maximal

±53,00 Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH))

Höhensystem im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Notzufahrt (z.B. Feuerwehr)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abfall (Abfallbehaltersammelplatz zur Abholung)

Elektrizität (Trafo)

Wasser (Löschwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmte "Hausgarten"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahme (Sukzession mit Gehölzpflanzungen)

Anpflanzen; Einzelbäume (Standort nach Erschließungsformdeinissen verschiebbar)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Heckenpflanzung)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde u. Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Sichfelder nach RASi06, Ziffer 6.3.9.3

Baumbestand (Überhälter)

III. Darstellung ohne Normcharakter

Parkstreifen

Fahrschienen

Fahrschienen

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 -21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertiglufbodens (OKFF). Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertiglufbodens wird je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über NNH definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertiglufbodens darf nicht mehr als 0,50 m über oder unter der Oberkante dieses Höhenbezugspunktes liegen.

Bei Änderungen der unverbindlichen Baufeldenteilung ist die Höhe des Bezugspunktes anhand der beiden nächstgelegenen Höhenpunkte zu interpolieren.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachtafel.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 25 m² überschritten werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mit Ausnahme der Baufläche WA2 muss die Mindestgröße der Grundstücke bei Einzelhäusern 600 m² und bei Doppelhäusern 400 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Die Mindestgrundstücksgröße innerhalb der Baufläche WA2 beträgt 550 m².

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der erschließungssigen Straßenbegrenzungslinie bzw. ab der GFL 1-Fläche.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhausbebauung ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig, bei Doppelhaushälften je vollendeten 250 m² Grundstücksfläche.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Ebenso unzulässig sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Lagerflächen sowie Versiegelungen jeglicher Art. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher weiteren Nutzung freizuhalten und extensiv zu pflegen (z. B. als Blühwiese mit Regio-Saatgut).

7. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

7.1 Ausgleichs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

Sukzessionsfläche

Innerhalb der Sukzessionsfläche A1 auf dem Flurstück 6/1 (ca. 6,070 m²), welche mit einem Schutzzäun zu versehen ist, sind Inliegehölzer in vier Gehölzgruppen heimischer Gehölze zu pflanzen, wobei je zwölf Gehölze je ein heimischen Einzelbaum (Pflanzqualität H, 3xv, 18-20 cm StU mit 3er Bock) vorzusehen sind. Dabei sind mindestens 3 Gehölzarten je Einzelbaum in der Pflanzqualität Str. 2xv, 100-150 cm wie z. B. Weide, Erle, Hasel, Holunder zu pflanzen.

Knickneuanlage

Die Knickneuanlage auf dem Flurstück 6/1 mit einer Gesamtlänge von 82 m muss nach den fachlichen Standards für Knickverlegungen bzw. -neuanlagen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein (MELUND Erläss V 534-531.04 vom 20.01.2017) ausgeführt werden.

Die genaue Verortung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Entwicklungsplan).

Knickerhalt und Knickschutz

Knickschuttschleifungen in dem nachrichtlich übernommenen, südlichen Knick auf dem Flurstück 6/1 sind durch Pflanzungen heimischer Gehölze nach den fachlichen Standards für Knickverlegungen bzw. -neuanlagen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein (MELUND Erläss V 534-531.04 vom 20.01.2017) auszuführen.

Den vorhandenen Knicks sind ungenutzte Schutzstreifen vorzulegen, welche nicht den privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden und die einen Abstand von 1,00 m zum Knickfuß aufweisen müssen. Gegenüber den privaten Grundstücken sind diese dauerhaft mit einem mindestens 1,0 m hohen Zaun zu sichern. Innerhalb dieser Knickschutzstreifen dürfen weder gärtnerische Nutzung noch die Lagerung von Gartenabfällen stattfinden.

Temporäre Schutzmaßnahmen S1 und S2

Die im Osten und Süden des Plangebietes vorhandenen Knicks sind durch Abzäunung während der Bauphase zu schützen (S1).

Die vorhandenen Straßenbäume an der Gebietszufahrt sind durch Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase zu schützen (S2).

7.2 Straßenbäume im öffentlichen Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind als ständiger Laubbäume nach Auswahl aus der Pflanzliste (siehe Hinweise I V) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8,00 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erschließungsplanung angepasst werden.

7.4 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist ein Baum nach Auswahl aus der Pflanzliste (siehe Hinweise I III) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

Sämtliche Schnitthecken auf Privatgrundstücken sind aus heimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste (IV) anzupflanzen.

Die auf den privaten Grundstücken entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Flächen mit Anpflanzungen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind zweireihig versetzt mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen (siehe Hinweise I II) mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

7.5 Begrünung von Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Wasserhaushalt und Oberflächen

Das auf Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Baumtrümmen zu privatem Grund zu bringen.

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privaten Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,70 herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zu 1 m Höhenendifferenz zulässig. Bei Baugrundstücken, die einen natürlichen Geländeunterschied von mehr als 2 m aufweisen, kann im Rahmen der Errichtung des Hauptgebäudes ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden. Im Falle der Errichtung eines Kellers gilt diese Festsetzung nicht.

Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden vorhandenen Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden. Winkelsstützen sind ausschließlich an den Grenzen zu Nachbargrundstücken zulässig.

Die entsprechenden Maßnahmen zum Bodenschutz (siehe Hinweise b) sind zu beachten.

8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

AV 01 Lichtkonzept – Fladenmäuse:

Für die öffentlichen Flächen sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel sind sämtliche LED innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbertemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Es ist sicherzustellen, dass der gesamte Knick im Süden frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleibt, um die hier verbleibenden Quartiere nicht zu entwerten, d. h. auch eine Beleuchtung der Privatgrundstücke darf sich nicht auf den Knick auswirken.

AV 02 Bauzeitenregelung und Ökologische Baubegleitung – Haselmaus:

Knickdurchbrüche haben zwischen dem 01. und 15. Oktober im Besein einer Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Individuen in Tageslethargie (=Torpor) sind durch die Ökologische Baubegleitung umzusetzen.

Alternativ können Knickrückbauten im Winter (1. Dezember bis 28./29. Februar) und die Knickdurchbrüche anschließend im Mai erfolgen.

AV 03 Bauzeitenregelung – Brutvögel:

Eingriffe sind nur zulässig außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 16. August und dem 28./29. Februar. Alternativ können bei Baubeginn in der Brutperiode Negativnachweise in den betroffenen Eingriffsbereichen durch eine Ökologische Baubegleitung erbracht werden. Das gilt auch für Knickdurchbrüche, die im Mai erfolgen sollen (AV 02).

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

9.1 Fassadengestaltung

Fassaden sind nur in Verblendung (Sichtmauerwerk) oder Putz zulässig, jeweils in den Farbtönen Weiß, Rot oder Rotbraun. Ebenfalls zulässig sind Holzfassaden. Außerdem können maximal 30 % der Fassadenfläche auch in anderen, nicht glänzenden Farben und Materialien hergestellt werden.

Fassaden bzw. Außenflächen zusammengehöriger Doppelhaushälften sind aus einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

9.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Untergeordnete Dachbauten wie z. B. Erker, Gauben oder Zwerchebel können auch andere Dachneigungen aufweisen.

Als Dachendeckungen der Hauptgebäude sind matte bis matt glänzende Dachsteine und -platten in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

Außerdem dürfen Gründächer als Pull- oder Flachdach mit einer Dachneigung ab 5° ausgeführt werden. Dachflächen von Garagen und Carports sind generell als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von mind. 2° auszuführen. (siehe hierzu auch Ziffer 7.5 Begrünung von Dachflächen)

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig.

Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dachendeckung einheitlich auszuführen.

9.3 Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

9.4 Einfriedungen auf Privatgrundstücken

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur GFL 1-Fläche sind als Hecken aus heimischen Laubgehölzen aus der Pflanzliste (siehe Hinweise e IV) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Höhe der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,2 m betragen. Zusätzlich kann auf der Grundstücksinnenseite der Hecke ein Zaun bis 1,0 m Höhe errichtet werden. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern (Friesenwälle) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zu 1 m Höhenendifferenz zulässig. Bei Baugrundstücken, die einen natürlichen Geländeunterschied von mehr als 2 m aufweisen, kann im Rahmen der Errichtung des Hauptgebäudes ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden. Im Falle der Errichtung eines Kellers gilt diese Festsetzung nicht.

Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden vorhandenen Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden. Winkelsstützen sind ausschließlich an den Grenzen zu Nachbargrundstücken zulässig.

Die entsprechenden Maßnahmen zum Bodenschutz (siehe Hinweise b) sind zu beachten.

8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

AV 01 Lichtkonzept – Fladenmäuse:

Für die öffentlichen Flächen sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel sind sämtliche LED innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbertemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Es ist sicherzustellen, dass der gesamte Knick im Süden frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleibt, um die hier verbleibenden Quartiere nicht zu entwerten, d. h. auch eine Beleuchtung der Privatgrundstücke darf sich nicht auf den Knick auswirken.

AV 02 Bauzeitenregelung und Ökologische Baubegleitung – Haselmaus:

Knickdurchbrüche haben zwischen dem 01. und 15. Oktober im Besein einer Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Individuen in Tageslethargie (=Torpor) sind durch die Ökologische Baubegleitung umzusetzen.

Alternativ können Knickrückbauten im Winter (1. Dezember bis 28./29. Februar) und die Knickdurchbrüche anschließend im Mai erfolgen.

AV 03 Bauzeitenregelung – Brutvögel:

Eingriffe sind nur zulässig außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 16. August und dem 28./29. Februar. Alternativ können bei Baubeginn in der Brutperiode Negativnachweise in den betroffenen Eingriffsbereichen durch eine Ökologische Baubegleitung erbracht werden. Das gilt auch für Knickdurchbrüche, die im Mai erfolgen sollen (AV 02).

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

9.1 Fassadengestaltung

Fassaden sind nur in Verblendung (Sichtmauerwerk) oder Putz zulässig, jeweils in den Farbtönen Weiß, Rot oder Rotbraun. Ebenfalls zulässig sind Holzfassaden. Außerdem können maximal 30 % der Fassadenfläche auch in anderen, nicht glänzenden Farben und Materialien hergestellt werden.

Fassaden bzw. Außenflächen zusammengehöriger Doppelhaushälften sind aus einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

9.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Untergeordnete Dachbauten wie z. B. Erker, Gauben oder Zwerchebel können auch andere Dachneigungen aufweisen.

Als Dachendeckungen der Hauptgebäude sind matte bis matt glänzende Dachsteine und -platten in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

Außerdem dürfen Gründächer als Pull- oder Flachdach mit einer Dachneigung ab 5° ausgeführt werden. Dachflächen von Garagen und Carports sind generell als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von mind. 2° auszuführen. (siehe hierzu auch Ziffer 7.5 Begrünung von Dachflächen)

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig.

Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dachendeckung einheitlich auszuführen.

9.3 Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

9.4 Einfriedungen auf Privatgrundstücken

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur GFL 1-Fläche sind als Hecken aus heimischen Laubgehölzen aus der Pflanzliste (siehe Hinweise e IV) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Höhe der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,2 m betragen. Zusätzlich kann auf der Grundstücksinnenseite der Hecke ein Zaun bis 1,0 m Höhe errichtet werden. Alternativ sind zur öffentlichen Verkehrsfläche auch Natursteinmauern (Friesenwälle) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

10.1 Fassadengestaltung

Fassaden sind nur in Verblendung (Sichtmauerwerk) oder Putz zulässig, jeweils in den Farbtönen Weiß, Rot oder Rotbraun. Ebenfalls zulässig sind Holzfassaden. Außerdem können maximal 30 % der Fassadenfläche auch in anderen, nicht glänzenden Farben und Materialien hergestellt werden.

Fassaden bzw. Außenflächen zusammengehöriger Doppelhaushälften sind aus einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

10.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Untergeordnete Dachbauten wie z. B. Erker, Gauben oder Zwerchebel können auch andere Dachneigungen aufweisen.

Als Dachendeckungen der Hauptgebäude sind matte bis matt glänzende Dachsteine und -platten in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

Außerdem dürfen Gründächer als Pull- oder Flachdach mit einer Dachneigung ab 5° ausgeführt werden. Dachflächen von Garagen und Carports sind generell als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von mind. 2° auszuführen. (siehe hierzu auch Ziffer 7.5 Begrünung von Dachflächen)

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig.

Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dachendeck