

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)****1. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

(1) Garagen dürfen als offene Garagen ( Carports ) oder geschlossene Garagen erstellt werden. Die Grundfläche der Garage darf 25 m<sup>2</sup> je Wohneinheit nicht überschreiten.

(2) Werden Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen befestigt, sind Materialien zu verwenden, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

**2. Doppelhäuser und Hausgruppen (§ 9 (1) 2 BauGB) (§ 9 (1) 6 BauGB)**

(1) Doppelhäuser sind Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße nur nebeneinanderstehend zulässig.

(2) Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

(3) Je Gebäude einer Hausgruppe ist nur eine Wohneinheit zulässig.

**3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu ergänzen. Soweit kein Bewuchs vorhanden ist, sind standortgerechte, heimische Bäume (wie Bruchweide, Silberweide und Vogelbeere) und Sträucher (wie Haselnuß und Hartriegel) zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Bodenfläche sind mindestens 1 Baum (Stammumfang 12-14 cm) und 5 Sträucher zu pflanzen.

**4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind standortgerechte, heimische Bäume (wie Bruchweide, Silberweide und Vogelbeere) und Sträucher (wie Haselnuß und Hartriegel) zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Bodenfläche sind mindestens 1 Baum (Stammumfang 12-14 cm) und 5 Sträucher zu pflanzen.

**5. Schutz gegen Hochwasser (§ 9 (5) 1 BauGB)**

Die in Überschwemmungsgebiet liegenden baulichen Anlagen sind gegen Hochwasser zu schützen. Die baulichen Anlagen sind gegen ein Unterspülen zu sichern. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind über + 3,50 m NN. anzuordnen.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****1. Dächer**

(1) Bei Wohngebäuden sind Dächer als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind mit maximal 1/4 der Dachlänge zulässig.

(2) Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Faserzementplatten, Doppelfalzpfnannen und S-Pfnannen in roten und rotbraunen Farbtönen sowie Gründächer.

**2. Außenwände**

(1) Außenwände sind in Massivbauweise auszuführen. Für Teilflächen der Außenwände - Fensterbrüstungen, Spitzboden- und Giebdreiecke - ist auch eine Holzverschalung zulässig.

(2) Sichtmauerwerk ist aus roten oder rotbraunen Vormauersteinen oder Flachverblendern herzustellen.

**3. Traufhöhen**

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 4.50 m über der angrenzenden Straßenoberfläche begrenzt.