

18. Fassadengestaltung

18.1 Balkone und Erker

Die Länge von Balkonen und Erkern darf traufseitig nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudefassade betragen.

18.2 Fassadenfarbe und Material

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude und Garagen ist Putz ausschließlich in weißer bzw. hell abgetönter Farbgebung und Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Dunkelbraun zulässig.

Abweichende Farbgebungen, Natursteinmauerwerk, Holz und sonstige Materialien können zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden.

Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen sind

19. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

19.1 Gärtnerisch anzulegende Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme der für Erschließung und Stellplätze beanspruchten Flächen, gärtnerisch anzulegen.

Es gelten folgende Mindestanteile:

in WA - Gebieten:	mindestens 75%
in MI - Gebieten:	mindestens 50 %

19.2 Mindestpflanzdichte

Je 100 m² gärtnerisch anzulegender Fläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum, der Festsetzung 15.4 entsprechend, zu pflanzen.

Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Durch Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet.

19.3 Einbau unbelasteten Erdaushubs (auf privaten Bauflächen)

Bodenprofilierungen sind in Verbindung mit der Errichtung baulicher Anlagen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig, soweit das Nachbarschaftsrecht dem nicht entgegensteht. Der Auftrag mit unbelastetem Erdaushub ist auf einer Fläche bis 30 qm und in einer Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Die Aufschüttung ist in landschaftsbezogener Art zu modellieren.

20. Einfriedungen

20.1 Straßenseitige Eingrünung

Straßenseitige Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie sind ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig.

An diesen Grenzen sind andere Einfriedungsmaterialien nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

20.2 Gestaltung und Höhe im WA

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Einfriedungen an der Cornelius - Gellert - Straße als dichtwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen und / oder Holzzäune ohne massive (gemauerte) Zwischenpfosten auszuführen.

Die maximal zulässige Höhe beträgt 0,8 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 0,8 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zulässig ist.

20.3 Höhe im MI

In den MI - Gebieten beträgt die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,6 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes zulässig ist.

20.4 Abstand zum Boden

Bei allen Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante Abgrenzung von mindestens 15 cm einzuhalten.

r.)
)

atur

icht
ge-
net.
des
zen-

und
ven-

utz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

b) BaugB

ng von Bäumen und Sträuchern. Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Halbstamm und Hochstamm) zu d gegebenenfalls zu ersetzen.

4 Stieplätzen sind durch mind. 1,5 m breite Pflanz- daß max. 4 Stieplätze zusammengefaßt sind. desdens 1 hochstämmiger Laubbaum gem. Festsel-

ze gilt: ens 1 großkroniger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, , Stammumfang mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen.

Qualitäten, Abstand zu Versorgungsrichtungen die Baumreihen, Alleen und Baumstandorte sind ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der Ort- erungen sind zulässig.

scheiben sollen mind. 5 qm groß sein. nentsch festgesetzter Bäume beträgt: ken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang. stbaum mindestens 16 - 18 cm Stammumfang.

Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand ngs- und Hausanschlußleitungen einzuhalten. Eine in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungssträ-

anzungen sind standortgerechte Pflanzen entspre- Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind id zu erhalten.

- Sträucher: Brombeere (Rubus fruticosus) Feldahorn (Acer campestre) Flieder (Syringa vulgaris) Hartweigel (Cornus sanguinea) Haselnuß (Corylus avellana) Heckenrösche (Lonicera xylostei) Holunder (Sambucus nigra) Hundstrose (Rosa canina) Kornelkirsche (Cornus mas) Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Liguster (Ligustrum vulgare) Pfaffenhütchen (Elyonurus europ.) Salweide (Salix caprea) Schlehdorn (Prunus spinosa) Schneeball (Viburnum opulus) Traubenholunder (Sambucus rac.) Weißdorn (Crataegus laevigata)

15.4.2 Gewässer-Pflegeplan und Ufergehölze:

Bäume:

Sträucher:

Bruchweide (Salix fraxilis) Ohr-Weide (Salix aurita) Weiß-Weide (S. x tripartita) Mandel-Weide (S. triandra) Schwarzere (Alnus glutinosa) Korn-Weide (S. viminalis) Traubenkirsche (Prunus padus) Purpur-Weide (S. purpurea) Esche (Fraxinus excelsior) Haselnuß (Corylus avellana) Faulbaum (Rhamnus frangula) Pfaffenhütchen (Elyonurus eur.) Grau-Weide (S. cinerea) gew. Schneeball (Viburnum op.)

16. **Pflanzungen zum § 9 BaugB i.V.m. § 8 BNatSchG und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 und § 11 (1a) BaugB i.V.m. § 8 BNatSchG

16.1 **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen** Dem Bebauungsplan sind, zum Ausgleich der in den Baugebieten nicht ausgeglichenen Eingriffsfolgen, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Flächen werden mit der Kennzeichnung N 1 - N 4 bezeichnet. Die Nutzung und Gestaltung der Flächen muß vorrangig den Zielen des Naturschutzes entsprechen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen unzulässig.

16.2 **Sukzessionsfläche und Initialpflanzung / Fläche N 1** Zur Initialpflanzung sind auf der Fläche N 1 mindestens 50 Bäume und 100 Gehölze zu pflanzen. Dafür sind Arten gem. Liste 15.4.1 zu verwenden.

16.3 **Extensive Nutzung, Flächen N 2 und N 3 und Parkflächen** Auf den Flächen ist hinsichtlich Herstellung, Pflege und Unterhalt nur freie Sukzession, extensive Wiesenpflege und extensive Beweidung zulässig. Als Ufer- und Wegrandpflanzung oder in lockeren Gruppen sind mind. 15 Bäume und 50 Gehölze zu pflanzen. Dafür sind Arten gem. Liste 15.4.2 zu verwenden.

16.4 **Umleitung des Umrückstrabens / Fläche N 4** Der neue Grabenschnitt beginnt im Südosten (Karl - Marx - Straße) und schließt im Westen an den offenen Umrückstraben an. Das verrohrte Teilstück des Umrückstrabens wird aufgegeben. Statt dessen wird das Gewässer wieder als offener, leicht mäandrierender Graben mit 10 m breiten Uferzonen und Böschungen, mit Röhrichtsaum und gewässerbegleitender Gehölzen, angelegt und dauerhaft unterhalten. Auf der Fläche sind mindestens 10 Bäume und 50 Gehölze zu pflanzen. Dafür sind Gehölze gem. Artenliste 15.4.2 zu verwenden.

16.5 **Zuordnung der Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich** Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung Naturschutz und Parkanlage und die gem. Textfestsetzung Nr. 16.1 - 16.4 darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie z.B. als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) BaugB den Eingriffen dieses Bebauungsplans zugeordnet. Veränderungen im Bestand (Am Stein Nr. 13 und 55, Cornelius-Gelert-Str. Nr. 28 und 30) gelten nicht als erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen gem. § 8 (1) BNatSchG.

20. Einfriedungen

20.1 **Straßenseitige Einfriedung** Straßenseitige Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie sind ausschließlich als Laubholzhecke, geschritten und ungeschritten, zulässig. An diesen Grenzen sind andere Einfriedungsmaterialien nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

20.2 **Gestaltung und Höhe im WA** In den allgemeinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Einfriedungen an der Cornelius - Gelert - Straße als dornwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen und / oder Holzzaune ohne massive (gemauerte) Zwischenglieder auszuführen. Die maximal zulässige Höhe beträgt 0,8 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 0,8 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbartschaftsrechtes zulässig ist.

20.3 **Höhe im MI** In den MI - Gebieten beträgt die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen 1,6 m. Die Höhe lebender Hecken als Einfriedung darf 1,6 m überschreiten, soweit dies im Rahmen des Nachbartschaftsrechtes zulässig ist.

20.4 **Abstand zum Boden** Bei allen Abgrenzungen, die nicht aus Pflanzungen bestehen, ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkannte Abgrenzung von mindestens 15 cm einzuhalten.

21. Werbeanlagen

21.1 **Standort** Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Außenhalb der überbaubaren Flächen sind sie unzulässig.

21.2 **Gestaltung** Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, daß sie nach Form, Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe das Gepräge der Architektur des betreffenden Bauwerks nicht beeinträchtigen und sich in die Umgebung einfügen. In den MI - Gebieten sind Werbeanlagen bis zur Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzulassen. In den WA 1 - Gebieten sind Werbeanlagen nur teilweise und max. bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei handartigen Werbeanlagen 0,4 m und bei Einzeilschildern 0,6 m nicht überschreiten. In den WA 2 - Gebieten sind Werbeanlagen unzulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude darf den festgesetzten Anteil der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten; zulässiger Anteil: in den MI - Gebieten: 10 % in den WA - Gebieten: 5 %

21.3 **Lichtwerbung und Schaufenster** Lichtwerbung ist unzulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung: Baugesetzbuch (BaugB), Baunutzungsverordnung (BaunVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG), Planzeichenverordnung.



ung / Teilbereich Nr.	
1	Anzahl Vollgeschosse
2	Geschosshöhenzahl (GFZ)
	Dachart

MA1	
ED	I
GRZ 0,3	GFZ 0,5
36 - 38°	S und W
FH 5,50 m	TH 4,70 m

MA2	
O	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
36 - 38°	S und W
FH 10,50 m	TH 3,70 m

MI 1	
O	II
GRZ 0,3	GFZ 1,0
35 - 38°	S und W
FH 10,50 m	TH 6,50 m

MI 2 und MI 3	
O	II
GRZ 0,5	GFZ 1,0
FH 10,50 m	

Sticht: Gebäudelinie, Altkontur

Herstellung des Straßenkörpers zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Baugrundstücken bis zu einer max. Tiefe von 1 m die Anpassungen von Aufschüttungen und Abgrabungen zuzulassen. Einfridungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.

12. Pflanzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BaUGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BaUGB

12.1 Herstellung des Straßenkörpers zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Baugrundstücken bis zu einer max. Tiefe von 1 m die Anpassungen von Aufschüttungen und Abgrabungen zuzulassen. Einfridungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.

12.1 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Auf den Flächen mit Bindungen zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dichtschließend einheimische, laubtragende oder Gehölzstreifen gem. Festsatzung 15.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einschränkung in WA 1 und WA 2 gem. § 1 (5) BaUNVO
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind die Nutzungsarten gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3., 4., 5. BaUNVO unzulässig.

12.2 Befestigung von Fuß- und Radwegen
Die Verkehrsflächen mit dem Zusatz "Fußweg" und "Radweg" sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

12.2 Beplanung an Stellplätzen
Für private Stellplätze gilt:
Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,5 m breite Fußwege zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gem. Festsatzung 15.4 zu pflanzen.
Für öffentliche Stellplätze gilt:
Je 4 Plätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung gem. Festsatzung 15.5, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen.

Einschränkung im M. gem. § 1 (5) BaUNVO
Unzulässig sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6., 7., 8. BaUNVO. In den Gebieten MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BaUNVO unzulässig.
Im Gebiet MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BaUNVO für den apertodischen Bedarf bis zu einer Größe von 400 qm und für den peridodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel) bis zu einer Größe von 700 qm Verkaufsfäche zulässig.

13. Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 und 17 BaUGB

13.1 Einbau unbelasteten Erdaschubs
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung N 1 und N 4 sind Bodenprofilierungen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig. Die Aufschüttungen sind in landschaftsbezogener Art zu modellieren. Zulässig ist auf der Fläche N 1 der Auftrag auf max. 80 % der Fläche bis zu max. 3 m Höhe.
Zulässig ist auf der Fläche N 4 der Auf- und Abtrag zum Zweck der Öffnung des Umhachgrabens.

Dachgeschosse
Dachgeschosse sind im Rahmen der Bestimmungen der HBO, als zusätzliche Vollgeschosse zu der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse allgemein zulässig, wenn die zulässigen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. Sie werden nicht auf die Geschosshöheberechnung (GEZ) angerechnet und müssen festgesetzt sein. Die Geschosse sind über Erker und Balkone auszunutzen (gem. Baubestimmungen mit dem Erker und Balkone).
Ausnahmsweise kann die Baugrenze bzw. Baulinie bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden. Dabei müssen die Abstandsflächen gem. HBO eingehalten werden.

13.2 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse
§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BaUGB

13.2 Passiver Lärmschutz / Bereich West
Der Bereich West umfasst die MI- und WA-Gebiete zwischen der westlichen Grenze und der Straße Am Stein. Es gilt:
Für Häuser und Räume die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer, einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:
 $R_{w, res} = 35 \text{ dB(A)}$

Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen und Verwendung unbelasteten Erdaschubs
§ 9 (1) Nr. 4., 10., 17. BaUGB und §§ 12 und 14 BaUNVO

14. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse
§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BaUGB

14.1 Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungs- und Hausanschließungen einzuhalten. Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten in den MI- Gebieten
In den MI- Gebieten sind Stellplätze auch auf solchen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die der Straße abgewandt liegen, soweit keine Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft oder Anpflanzungssetzungen entgegenstehen.
Pro 20 m Straßenfront ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Reicht aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht aus, dürfen pro Betrieb ausnahmsweise zwei Zufahrten mit max. je 6 m Breite angelegt werden.

14.2 Technische Hinweise
Das Schalldämmmaß R_{w} der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln.

14.2 Gehölzausstattung
Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Garagen und Zufahrten in den WA - Gebieten
In den WA 1 - Gebieten sind Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von 3 m zulässig.

14.3 Oberflächentwässerung
Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwasser vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speichereinrichtungen soll mind. 25 l / m² proz. Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brauchwasserleitungssystem und zur Grundstücksbewässerung ist zulässig.
Daneben soll anfallendes Niederschlagswasser, ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und versickert werden.

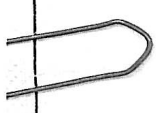
14.3.1 Bäume:
Stäucher:
Brombeere (Rubus fruticosus)
Feldahorn (Acer campestre)
Flieder (Syringa vulgaris)
Hartweige (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa carolina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Platanenblüte (Eucymnus alnifolia)
Salweide (Salix caprea)
Schlehorn (Prunus spinosa)
Schneebeere (Viburnum opulus)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus laevigata)

Abstand Garage - Verkehrsfläche
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,3 m und eine freizuhaltende Vorrangstiefe von mindestens 5 m aufweisen.

Abstand Garage - Verkehrsfläche
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,3 m und eine freizuhaltende Vorrangstiefe von mindestens 5 m aufweisen.

14.4 Oberflächentwässerung
Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwasser vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speichereinrichtungen soll mind. 25 l / m² proz. Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brauchwasserleitungssystem und zur Grundstücksbewässerung ist zulässig.
Daneben soll anfallendes Niederschlagswasser, ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und versickert werden.

14.4.1 Bäume:
Stäucher:
Brombeere (Rubus fruticosus)
Feldahorn (Acer campestre)
Flieder (Syringa vulgaris)
Hartweige (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa carolina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Platanenblüte (Eucymnus alnifolia)
Salweide (Salix caprea)
Schlehorn (Prunus spinosa)
Schneebeere (Viburnum opulus)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus laevigata)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 87 HESSISCHE BAUORDNUNG

17. Dachgestaltung

17.1 Dachfarbe

Dacheindeckung ist nur in den Farben von Rot bis Dunkelbraun zulässig.

17.2 Dächer von Garagen und Nebengebäuden in WA - Gebieten

Dächer von Garagen, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen müssen in allen WA - Gebieten eine Dachneigung von min. 25 ° haben. Garagenanbauten an Grundstücksgrenzen sind nur mit gleicher Gestaltung der Dachform und Neigung zulässig.

17.3 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

17.4 Begrünte Dächer

Mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer dürfen ausnahmsweise von den zu Dachform und -neigung festgesetzten Bestimmungen abweichen.

17.5 Drempel

Drempel sind ausschließlich im Rahmen der festgesetzten Traufhöhen zulässig, bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m.

Als Drempel wird das Maß berechnet, das sich zwischen Oberkante Rohbaudecke des letzten Vollgeschosses (mit senkrechten Außenwänden) und dem Schnittpunkt der Vorderkante des Hauses mit der Oberkante der Dachhaut ergibt.

17.6 Gauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.

Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkehlen beträgt 2,00 m.

Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 0,80 m.

17.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Ausnutzung von Solarenergie sind in die Bobauung zu integrieren, Sonnenkollektoren der Dachfläche unterzuordnen.

17.8 Dachterrassen

Ausnahmsweise kann die Anlage von nicht überdachten Dachterrassen zugelassen werden.

18. Fassadengestaltung

18.1 Balkone und Erker

Die Länge von Balkonen und Erkern darf traufseitig nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudefassade betragen.

18.2 Fassadenfarbe und Material

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude und Garagen ist Putz ausschließlich in weißer bzw. hell abgetönter Farbgebung und Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Dunkelbraun zulässig.

Abweichende Farbgebungen, Natursteinmauerwerk, Holz und sonstige Materialien können zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden.

Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen sind

19. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen