

§ 1

Zweckbestimmung des Baugebiets.

- (1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. § 5) - nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Im Sonderfall können landwirtschaftliche Betriebe zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen.

§ 2

Zulässige Überbauung.

Die Überbauung eines Grundstücks (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen.

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand.

- (1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser oder Gebäudegruppen) nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppelhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- (3) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3,60 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 7,20 m nicht unterschreiten.

§ 4

Gestaltung der Bauten.

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 26 - 32° mindestens 12,00 m und bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 48 - 52° mindestens 9,50 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein.

- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
- bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von  $26 - 32^\circ$  3,50 m
  - bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von  $48 - 52^\circ$  4,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachneigung  $26 - 34^\circ$  nicht mehr als 0,45 m und bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachneigung  $48 - 52^\circ$  (Steildach) nicht mehr als 0,80 betragen.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Die Dächer müssen als Satteldächer ausgebildet werden. Walmdächer sind unzulässig! Die Dachneigung muß nach den Angaben im Gestaltungsplan ausgeführt werden. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (7) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachneigung  $26 - 32^\circ$  untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachneigung  $48 - 52^\circ$  (Steildach) ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren zulässig, jedoch ist die unter § 5 Abs. 2 angeführte Traufhöhe einzuhalten.
- (8) Bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach  $48 - 52^\circ$  dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Dachneigung  $26 - 32^\circ$  ist im Dachgeschoß nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet.
- (9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

- (10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

#### § 5

##### Nebengebäude und Garagen.

- (1) Bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von  $26 - 32^{\circ}$  sind Nebengebäude untersagt.
- (2) Die erforderlichen Garagen sind gemäß dem Gestaltungsplan anzuordnen.
- (3) Garagen und Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- (4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
- (5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung -RGaO-) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219).

#### § 6

##### Verputz und Anstrich der Gebäude.

- (1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 7

### Einfriedigungen.

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 8

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 9

### Entwässerung.

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen DIN 4261 entsprechen.
- (2) Für die Entwässerung von Bauten, die vor Fertigstellung des Ortskanalnetzes errichtet werden, ist im Einzelfall ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Auch diese Bauten sind nach Fertigstellung des Ortskanalnetzes entschädigungslos an dieses Netz anzuschließen.

§ 10

Planvorlage.

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- (2) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 11

Schlußbestimmungen

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstabe d, e, g und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.