

# Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Baumgärten Teil I. und II.

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Sockel und Kniestöcke

1. Die Sockel dürfen, gemessen über dem natürlichen Gelände nach Fertigstellung der Außenanlage am höchsten Anschnitt des Geländes die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
2. Ausnahmsweise darf von der in 1. definierten Sockelhöhe abgewichen werden, wenn dadurch gegen die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlage (§ 16 LBO) nicht verstoßen wird.
3. Der Kniestock (bei Satteldächer) darf gemessen von Oberkante Rohdecke Dachgeschoß bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut, das Maß von 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Außenhaut der Gebäude ist in hellen oder leicht getönten Farben zu halten, ausgenommen hiervon sind Farben für die Sockel.

## 2. Dächer und Dachaufbauten

1. Die Hauptdächer sind als Sattel- oder als Flachdächer nach Maßgabe der Eintragungen im Bebauungsplan auszuführen.
2. Dachform und Dachneigung der Garagendächer sind denen den jeweiligen Hauptgebäude anzugleichen oder als Flachdach auszubilden. Sie sind nach Maßgabe der Eintragung im Bebauungsplan als Tiefgarage oder als gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen.
3. Dachaufbauten sind unzulässig. Mit der Dachfläche bündig liegende Fenster (Dachflächenfenster) bis zu 1,50 m<sup>2</sup> in der Ansichtsfläche sind zulässig. Die Summe der Dachflächenfenster darf jedoch die Fläche von 5 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
4. Dachvorsprünge dürfen nicht mehr als 0,50 m über den Hausgrund hinausragen, ausgenommen bei Balkonen und Terrassen.
5. Die Dacheindeckung ist bei Satteldächern in Pfannen, Ziegel oder Kurzwellplatten, dunkel engobiert, vorgeschrieben. Bei Flachdächern richtet sich deren Ausführung nach den konstruktiven Merkmalen; diese Dächer sind nach Möglichkeit ebenfalls in dunkler Farbe auszuführen.

## 3. Einfriedung, Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen ist für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Das gleiche gilt für Erschließungswohnwege.  
Zulässig sind Sockel bis 0,30 m Höhe über Oberkante fertiger Straße aus Beton oder Natursteine, mit aufgesetzten Holzrauten- oder Lattenzaun oder mit Heckenhinterpflanzung.  
Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 0,80 m, im Bereich von Sichtdreiecken 0,60 m über fertiger Straßenoberkante nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken dürfen geschlossene Einfriedungen nicht hergestellt werden.
2. Bei Auffüllungen und Abgrabungen muß auf den natürlichen Geländeverlauf Rücksicht genommen werden. Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorlage von Geländeschnitten (Längs- und Querschnitte) erforderlich.
3. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

## 4. Werbeanlagen

1. Die in § 17 Abs. 4 LBO erlaubten Werbeanlagen sind bis zu einer max. Fläche von 0,20 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Lichtwerbung ist nicht erlaubt.

# **Ergänzende Bebauungsvorschriften**

## **1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständigen Gehölze zu verwenden. Die vorhandene Bepflanzung ist soweit sie nicht in den Bauraum hineinreicht, zu erhalten.

## **2. Neben- und Versorgungsanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.