

# **Bebauungsplan Nr. 156 „Westlich Bachstelzenweg“**

*Beschluss über den Vorentwurf*

Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 13.04.2021

# Städtebauliches Konzept mit 5 Baufeldern



**Gemeinde  
Bad Zwischenahn**  
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 156**  
"Westlich Bachstelzenweg"

Städtebauliches Konzept

25. März 2011

Blatt 1 von 1

# Bebauungsplan - Vorentwurf



# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 1 - Wohnen

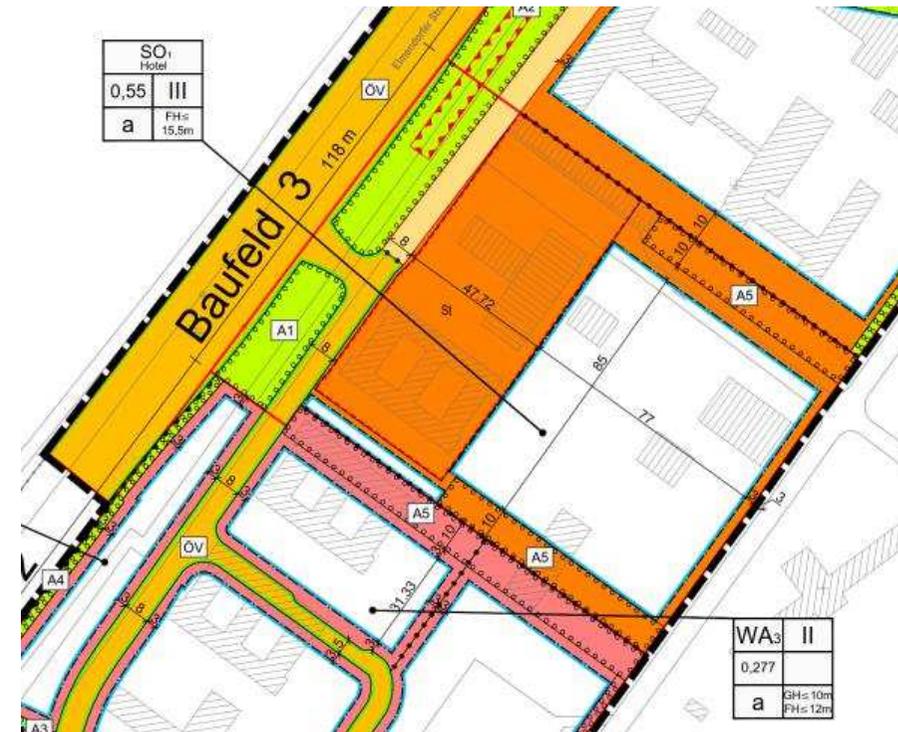


**WA 1** – max 2 Wohn/G  
GRZ 0,25 , max. I  
GH max 9m  
GL max 15/18m für ED

**WA 2** – max 8 Wohn/G  
GRZ 0,35 , max. II  
GH max 10m/FH max. 12m  
GL max 25m



# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 3 - Hotel



## 1.1 Sonstiges Sondergebiet So 1 „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet So 1 „Hotel“ dient dem Betrieb und der Nutzung eines Hotel- oder Aparthotelbetriebes, einem Restaurantbetrieb mit Außengastronomie und den erforderlichen Nebengebäuden- und Anlagen sowie Stellplätzen. Zulässig sind:

- Hotelbetrieb oder Aparthotelbetrieb mit maximal 290 Betten,
- Gastronomie,
- Veranstaltungen, Tagungen, Konferenzen,
- Betreiberwohnung mit einer Grundfläche von max. 120 qm,
- Blockheizkraftwerk.

Gebäude und Räume zum Dauerwohnen sind nicht zulässig.

**SO 1 – Hotel- oder Aparthotel**  
 max 290 Betten  
 GRZ 0,55, (Hochbau ca. 0,22)  
 max. III  
 GH max 15,5 m

# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 4 – Ferienwohnen



## 1.2 Sondergebiet für die Erholung SO 2 „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO

Das Sondergebiet SO 2 „Ferienhausgebiet“ dient zu Zwecken der Erholung dem Ferienwohnen und ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind bis zu 35 Ferienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und einer Grundfläche von maximal 85 m<sup>2</sup>. Die Mindestgrundstücksgröße darf 530 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Insgesamt darf für Ferienhäuser eine Grundfläche von bis zu 3.000 m<sup>2</sup> überbaut werden. Überdachte und nicht überdachte Terrassen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig und nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Die Zuwegungen zu den Grundstücken und die Zufahrten auf dem jeweiligen Grundstück sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Gebäude und Räume zum Dauerwohnen sind nicht zulässig.

## SO 2 - Ferienhäuser

Max 35 FH

Grundfläche max 3000 qm

+ je 35 qm für Nebenanlagen

Pro FH max. 85 qm, GH 6 m

Dachneigung max 45 °

Mindestgrundstücksgröße 530 qm

# Sonstige Festsetzungen



## Überschreitung Grundflächenzahl

- In allen WA bis GRZ 0,6 für Tiefgarage
- In WA 4 bis GRZ 0,6 für Tiefgarage + Stellplätze

## Überbaubare Flächen

- Balkone max 6 m Breite
- Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig
- OK Dach Tiefgarage mind. 20 cm unter OKG und Überdeckung mit 60 cm Substratschicht

## Schallschutzmaßnahmen

- Aktiver Schallschutz - Lärmschutzwall
- Passiver Schallschutz
- Maßnahmen zum Schutz der Fassaden, Schlafräume und Außenwohnbereiche

## Sonstige Festsetzungen



### Pflanzmaßnahmen

- Flächenhafte Anpflanzungen/Baum- und Strauchhecken A 1 bis A5
- Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- Versiegelungsbedingtes Pflanzgebot
  - WA 1 und WA 2 je 150 m<sup>2</sup> ein Baum,
  - WA 3 und WA 4 je 200 m<sup>2</sup> ein Baum
  - SO 1 Hotel je 200 m<sup>2</sup> ein Baum
  - SO 2 je Ferienhaus ein Baum

### Temporäre Festsetzung

Fläche ehemalige Ärztehäuser erst umsetzbar, wenn Altlasten geräumt

### Örtliche Bauvorschriften

- Dachneigung im SO 2 max 45 °
- Dachfarbe rot bis rotbraun, anthrazit bis schwarz
- Staffelgeschosse nur mind. 1,20m abgerückt zulässig (Ausnahme straßenzugewandte Seite)
- Feste Einfriedungen max. 1 m Höhe oder Hecken
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche als Vegetationsflächen zu gestalten

***Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!***

# *Anlagen*

# ***Textliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften***

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Sonstiges Sondergebiet So 1 „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet So 1 „Hotel“ dient dem Betrieb und der Nutzung eines Hotel- oder Aparthotelbetriebes, einem Restaurantbetrieb mit Außengastronomie und den erforderlichen Nebengebäuden- und Anlagen sowie Stellplätzen. Zulässig sind:

- Hotelbetrieb oder Aparthotelbetrieb mit maximal 290 Betten,
- Gastronomie,
- Veranstaltungen, Tagungen, Konferenzen,
- Betreiberwohnung mit einer Grundfläche von max. 120 qm,
- Blockheizkraftwerk.

Gebäude und Räume zum Dauerwohnen sind nicht zulässig.

### 1.2 Sondergebiet für die Erholung SO 2 „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO

Das Sondergebiet SO 2 „Ferienhausgebiet“ dient zu Zwecken der Erholung dem Ferienwohnen und ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind bis zu 35 Ferienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und einer Grundfläche von maximal 85 m<sup>2</sup>. Die Mindestgrundstücksgröße darf 530 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Insgesamt darf für Ferienhäuser eine Grundfläche von bis zu 3.000 m<sup>2</sup> überbaut werden. Überdachte und nicht überdachte Terrassen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig und nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Die Zuwegungen zu den Grundstücken und die Zufahrten auf dem jeweiligen Grundstück sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Gebäude und Räume zum Dauerwohnen sind nicht zulässig.

### 1.3 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA 3 und WA 4 folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA 3 folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl im WA 2 und WA 3 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausschließlich durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl im WA 4 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausschließlich durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Tiefgaragen sind mit der Oberkante ihres Daches mindestens 0,2 m unter Geländeoberkante zu errichten und ohne Überbauung durch bauliche Anlagen mit einer 0,6 m mächtigen Substratschicht zu bedecken. Geländeoberkante ist das gewachsene Gelände. **im Detail noch abzustimmen**

**Bezugspunkt Geländeoberkante wird noch festgelegt**

**Ausnahme für Baumanpflanzungen – Abstimmung/Detailplanung erforderlich**

## 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

WA 1 – Gebäudehöhe GH max. 9 m

WA 2, WA 3, WA 4 – Firsthöhe FH bei geneigtem Dach max. 12 m, sonst Gebäudehöhe GH max. 10 m

SO 1 (Hotel) – Gebäudehöhe GH max. 15,50 m

SO 2 (Ferienhäuser) – Gebäudehöhe GH max. 6 m

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der baulichen Anlage bzw. des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der folgenden Erschließungsstraßen, jeweils gemessen vor dem Grundstück (Mittelwert der Längs- und Querachse).

WA 1 – Bezugspunkt Oberkante Planstraße 1

WA 2 – Bezugspunkt Oberkante Planstraße 1

WA 3 – Bezugspunkt Oberkante Planstraße 1

WA 4 – Bezugspunkt Oberkante Planstraße 1

SO 1 - Bezugspunkt Oberkante Elmendorfer Straße

SO 2 - Bezugspunkt Oberkante private Planstraße 2

**Bezugspunkte werden noch in der Örtlichkeit/Planstraße festgelegt**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - an der Straßenseite nicht mehr als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

**Bezugspunkt ist noch abzustimmen**

Ausnahmen:

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Schornsteine und technischen Anlagen über Dach wie Fahrstuhlschächte, Anlagen zur Gebäudeversorgung, zur Lüftung; Klimaanlage, PV-Anlagen, Anlagen zum Blitzschutz etc.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Gebäude Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbegrenzung für alle Gebäudeseiten:

WA 1 maximal 15 m für Einzelhäuser und maximal 18m für Doppelhäuser

WA 2 maximal 25 m

WA 3 maximal 25 m

WA 4 maximal 35 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

## 5. Überbaubare / nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Balkone dürfen eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

5.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Geländeoberkante ist das gewachsene Gelände. Tiefgaragen sind mit der Oberkante ihres Daches mindestens 0,2 m unter Geländeoberkante zu errichten und ohne Überbauung durch bauliche Anlagen mit einer 0,6 m mächtigen Substratschicht zu bedecken

**Bezugspunkt Geländeoberkante wird noch festgelegt**

**Zur Tiefgarage ggf. noch Abstimmung mit Objektplanung**

5.3 Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

## 6. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:

WA 1 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

WA 2 maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude

WA 3 maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude

WA 4 maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude

# Textliche Festsetzungen

## 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.1 Außenbauteile

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen, die Neubauten gleichkommen folgende Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

### 7.2 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone):

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3, WA4) gilt, dass im **orangefarbenen Bereich** (LG Abb. 4 und 6) zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen sind. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Im **roten und dunkelroten Bereich** (LG Abb. 4 und 6) sind zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Im Sondergebiet SO2 „Ferienhausgebiet“ gilt, dass im **braunfarbenen Bereich** (LG Abb. 4 und A1) geplante Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen sind. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

### 7.3 Schlafräume:

Zukünftige Schlafräume im **gelbfarbenen Bereich** (LG Abb. 2, 5 und 7) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Zukünftige Schlafräume im **braunfarbenen Bereich** (LG Abb. 5 und 7) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

### 7.4 Aktiver Schallschutz:

Innerhalb der gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung **LS** ist ein Lärmschutzwalls oder eine Lärmschutzwand in einer Höhe von maximal 3,50m herzustellen. Eine Lärmschutzwand ist absorbierend auszuliegen (Absorptionsverlust von > 4 dB).

*Die Festsetzungen werden nach der Abstimmung noch konkretisiert und im Plan dargestellt.*

## 8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Innerhalb der nachfolgend in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- A 1 Anpflanzung eines dichten Laubgehölzes aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1: Im zentralen Bereich sind ausschließlich Laubbaumarten als zweireihige Anpflanzung – versetzt – in einem Pflanz- und Reihenabstand von 5 m anzupflanzen. Diesem Baumbestand ist eine zweireihige Strauchpflanzung mit Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m vorzulagern. Die verbleibenden Randbereiche sind zur Ausbildung eines Saumes extensiv zu pflegen.
- A 2 Anlage eines dichten Laubgehölzbestandes aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1: Die Anpflanzung ist auf dem unteren Drittel des Walles und den beidseitig vorgelagerten Flächen in einem Pflanz- und Reihenabstand von 2 m herzustellen.
- A 3 Anlage einer alleearartigen Baumreihe aus markanten Straßenbäumen: Geeignete Arten sind Winterlinden und Stieleichen, die als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16-18 cm in einem Pflanzabstand von etwa 10 m zu pflanzen sind. Zu den Allgemeinen Wohngebieten bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen überleitend sind freiwachsende Einzelsträucher gemäß Pflanzliste 2 in einem Pflanzabstand von 2,5 m anzupflanzen.
- A 4 Anpflanzung einer zweireihigen Heckenpflanzung aus standortgerechten Straucharten gemäß der Pflanzliste 2 mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,2 m: In einem Pflanzabstand von 10 m sind innerhalb der Pflanzfläche einzelne Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- A 5 Anlage einer je 10 m breiten, dichten Baum-Strauchhecke standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste 1: In einem Pflanz- und Reihenabstand von 2 m ist eine vierreihige, gestufte Anpflanzung vorzusehen. In den mittleren Reihen sind in einem Pflanzabstand von 10 m versetzt Laubbäume zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.

8.2 In den Baugebieten ist wie folgt anteilig zur versiegelten Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzliste 3) oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

WA 1 und WA 2	je 150 m <sup>2</sup> ein Baum,
WA 3 und WA 4	je 200 m <sup>2</sup> ein Baum,
SO 1	je 200 m <sup>2</sup> ein Baum.

Die Baumpflanzungen in allen Pflanzstreifen A 5 und im Pflanzstreifen A4 im WA3 können angerechnet werden.

Im Sondergebiet SO2 ist je Ferienhaus mindestens 1 Baum zu pflanzen.

8.3 Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes ist je 8. oberirdischer Stellplatz ein Straßenbaum gemäß Pflanzliste 4 als Hochstamm in einer Pflanzqualität von 16/18 in Baumscheiben von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

### Pflanzliste 1: Laubgehölzpflanzungen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Pflanzliste 2: freiwachsende Strauch/Baumhecken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i> Baum
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> kleiner Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> kleiner Baum
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> mittelgr. Baum
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet' als kleiner Baum
Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

## Liste 3: Anpflanzung innerhalb der Wohngebiete („Hausbäume“)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

## Liste 4: Straßenbäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Scharlach-Roskastanie	<i>Aesculus carnea</i>

Abgänge sind zu ersetzen.

## 9. Zeitlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der umgrenzten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), sind die festgesetzten baulichen und sonstige Nutzungen und Anlagen erst zulässig, wenn der Boden von den Altlasten geräumt ist.

## 1. Dachformen

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 darf die Dachneigung 45° nicht überschreiten. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer symmetrischen Ausrichtung zulässig.

## 2. Dachfarben

Im gesamten Plangebiet sind sind Dacheindeckungen nur in den Farbtöne rot bis rotbraun sowie anthrazit und schwarz zulässig. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind als Gründächer herzustellen.

**RAL-Farben sind noch festzulegen - - Abstimmung mit Objektplanung**

## 3. Staffelgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse nur zulässig, wenn das Staffelgeschoss von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses an allen Seiten mindestens 1,20 m abgerückt ist.

Ausnahmsweise kann auf einer Gebäudeseite auf das Abrücken des Staffelgeschosses verzichtet werden, wenn die betreffende Fassade von den Straßenverkehrsflächen und den inneren Erschließungsflächen abgewandt ist und durch Materialwechsel eine Fassadengliederung erfolgt.

## 4. Einfriedungen

Feste Einfriedungen (Zäune, Mauer, usw.) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m oder mit einer Schritthecke nachstehender Pflanzliste zulässig.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

## 5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

**Ausnahme Tiefgarage ? - Abstimmung mit Objektplanung**

## 7. Ordnungswidriges Handeln

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund des § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dachformen, Dachfarben, Staffelgeschosse, Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbauten Flächen) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.