



Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGL, Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Auetal diese 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“ einsch. Berichtigung des Flächenutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Auetal hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“ einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Auetal, den _____

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“ einsch. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht worden.

Auetal, den _____

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ auf der Internet-Seite der Gemeinde Auetal bekanntgemacht worden.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, ist damit am _____ in Kraft getreten.

Auetal, den _____

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Auetal, den _____

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Rolfshagen
Flur: 1, 8

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022 LGL, Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
Republikation: Honorar-Fremdver

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-14/1/2022, Stand vom 26.07.2022).

Rinteln, den _____
LGLN, Regionaldirektion Hainlehn-Hannover, Katasteramt Rinteln

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen eingehend worden sind.

Auetal, den _____

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Faulstraße 7 - 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760 Fax: 05722 - 7188761

Bückeburg, den _____

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, sowie der Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Auetal veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Auetal, den _____

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“, einsch. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächenutzungsplanes, sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Auetal veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Auetal, den _____

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1/2/3 Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2) § 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

0,5 Geschosflächenzahl § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

GH max 9,50 m maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage in Metern (siehe textl. Festsetzungen § 3) § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

O offene Bauweise § 22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

B Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

P Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: „Anliegerstraße“ § 9 (1) Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

U Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8) § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

A Anpflanzen von Bäumen (siehe textl. Festsetzungen § 8) § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 (7) BauGB

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) Nr. 10 BauGB

--- Grenze der maßgeblichen Außengrenzfähigkeit, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6) § 9 (1) Nr. 24 BauGB

▲▲▲ 55/60 dB Grenze - Beurteilungswert Verkehrslärm tags, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6) § 9 (1) Nr. 24 BauGB

▲▲▲ 45 dB Grenze - Beurteilungswert Verkehrslärm nachts, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6) § 9 (1) Nr. 24 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▨ Gebäude § 9 (1) Nr. 24 BauGB

22 Flurstücksnummer § 9 (1) Nr. 24 BauGB

--- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten § 9 (1) Nr. 24 BauGB

⊙ Bemäuerung § 9 (1) Nr. 24 BauGB

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 3) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 2) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

(1) Die Höhe der innerhalb des WA 1-Gebietes errichteten Gebäude (Gebäudehöhe) wird auf max. 9,50 m über Bezugs Ebene begrenzt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

(2) Bezugs Ebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbaustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugs Ebene. Geignungsfähige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstückseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone) (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Wohnen von Einzel- und Doppelhäusern sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das in den WA-Gebieten (WA 1WA 3) anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen darauf auf dem Grundstück zurückzuführen, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes abgeleitet werden darf. Als Bemessungsereignis wird eine Aufflussmenge von 31 pro Sek. und ha festgelegt.

§ 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte des Beblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 442 sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen:

1. Nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind bei einem Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) am Tage im WA-Gebiet und 60 dB(A) am Tage im MI-Gebiet entlang der L 442 vorzugsweise auf der Straße abgewandten Gebäudesseite anzuerkennen.

2. Ab einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ist nachts ein ausreichender Luftwchsch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen (z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen).

3. Die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengrenzfähigkeiten ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind umzusetzen.

4. Außenwohnbereiche sind bei einem Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) am Tage im WA-Gebiet und 60 dB(A) am Tage im MI-Gebiet entlang der L 442 auf der straßenabgewandten Gebäudesseite anzuerkennen.

5. Ausnahmen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengrenzfähigkeit als festgesetzt erreicht werden können (z. B. durch die Gebäudegeometrie).

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind zur Beleuchtung dieser Flächen insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtweiten mit warm-weißem Licht (3.000 Kelvin) zu verwenden.

(2) Streulicht ist durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmt/lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden. Die Masthöhen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Beleuchtungsbild möglichst niedrig zu wählen.

§ 8 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Abs. 3 Nr. 1. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen (mind. als Heister 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) und zu 90 % aus Sträuchern (mind. 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) herzustellen. Die Fläche ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig.

2. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbruch/Sollart (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung einer lockeren, unregelmäßigen Baumreihe, unterpflanzt mit Strauchgruppen. Bis zu 25 m Grundstückslänge ist mind. ein Baum, ab 25 m Grundstückslänge sind mind. zwei Bäume zu pflanzen. Es sind vorzugsweise mittelgroße Bäume zu verwenden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können angerechnet werden. Je angefangene 3 m Grundstückslänge ist zudem mind. ein Strauch (mind. 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Pflanzung der Sträucher in Gruppen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Abs. 3 Nr. 1. Der un bepflanzte Pflanzstreifen ist mit einer kräuterreichen Blumenrasen/Krautereimischung sowie heimische Arten, mind. 15 % Kräuterteil, vorzugsweise Regensaatgut, UG 6 anzulegen. Extensive Pflege (Mald 3 - 5x jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig.

3. Die in Nr. 1 und 2 festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(2) Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Flächen –

1. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein mittelgroßer Laubb Baum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder als Stammbruch mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten unter Abs. 3 Nr. 1 und 2.

2. An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen ist ein mittelgroßer Laubb Baum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität und Artenwahl richten sich nach den Angaben unter Nr. 1.

3. Die in Nr. 1 und 2 festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(3) Artenlisten für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen

Die Liste kann durch weitere standortheimische und -gerechte Arten ergänzt werden.

1. Bäume und Sträucher

Großkronige Laubbäume	Stürlicher
<i>Acer platanoides</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Catalpa monogyna</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Crataegus evaginata</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Elaeagnus europaeus</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume	Rosa canina
<i>Acer campestre</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Salix caprea*</i>
<i>Malus sylvestris*</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Prunus pyrasier*</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

* = baum- oder strauchartig; **Fett** = Klimafolienanpassung, trocken tolerant und winterhart (Klima-Arten-Matrix (KLAAM), Roof et al. 2008)

2. Obstgehölze

Apfel	Birnen
Adersbacher Cavill	Bosc 5 Flaschenbirne
Baumanns Renette	Clapps Liebling
Berleppsch	Gelbers Butterbirne
Blaustein Renette	Grüner Paris
Boskop	Gute Luise
Bremer Doornappel	Gute Luise
Danziger Kantapfel	Königssee von Chameux
Finkenwerder Herbstprinz	Pastorinere
Goldparmäne	Recht Dechantenbirne
Großreiner	Kirschen
Halberstädter Jungfernapfel	Dollespöpler
Kaiser Wilhelm	Schneidens späte Kronprinzliche
Kasseler Renette	Donisensa Gebe
Klarpfel	Hedelfinger
Krieger Döckstel	Schwarze Herz
Ordnungsapfel	Schattenmorelle
Oullins Renetinde	Walnüsse
Oullins Renetinde	Diverse Sorten
Wangenhäimer	

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 BauBO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet (WA 1WA 3).

§ 2 Anzahl von Einstellplätzen

Die Wohnen von Einzel- und Doppelhäusern sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 3 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 - 48 Grad zulässig. Torneil- und (Halb-) Bogendächer sind nicht zulässig. Für Grauwälder kann eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 10 Grad, zugelassen werden.

(2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farböne von „Rot-Braunrot“, „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Antrazit“ in Anlehnung an die in § 6 genannten RAL-Töne zulässig.

(3) Zur flächendeckenden Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondecksteine zulässig. Hochglänzende und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.

(4) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Dachaufbauten), Wintergärten, Solaranlagen, Terrassenüberdachungen sowie Nebenanlagen, Garagen und offene Kleingärten (Carports).

(5) Ausnahmen
In Einzelfällen können in den nachfolgenden Fällen Ausnahmen zugelassen werden:

Für gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Hallen, Gewächshäuser) sind in Abstimmung mit der Gemeinde bei Neubauten und bei Umbauten Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 (Dächer) dahin gehend zulässig, dass hier andere Materialien, Farben und Formen angewendet werden dürfen.

§ 4 Einfriedigungen

(1) Für die Einfriedigung der Grundstücke in den festgesetzten WA-Gebieten sind erlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Folien alleine oder in Kombination mit Zäunen nicht zulässig.

(2) Die Höhe der Einfriedigungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist max. 1,20 m Höhe begrenzt. Beugenebene ist die gewachsene Erdoberfläche.

§ 5 Farböne

Für die in § 3 Abs. 2 festgesetzten Farböne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbtönen der Farbtabelle RAL 600 HR auszuwählen.

(1) Für den Farbton „Rot - Braunrot“ im Rahmen der RAL:

2001 - rotbraun	3005 - weinrot
2002 - braunrot	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - korallenrot
3003 - rubinrot	3016 - tonalrot
3004 - purpurrot	

(2) Für den Farbton „Braun - Dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepia Braun
8003 - lehrbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehrbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - elkenbraun	8023 - orangefärbt
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blauschwarz

(3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signal-schwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 - graphitgrau	

§ 6 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschlägig der zulässigen Überschreitung der GRZ verbietende Grundstücksfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

(2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und/oder klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Schutzschichten, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstrahlen und die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max