

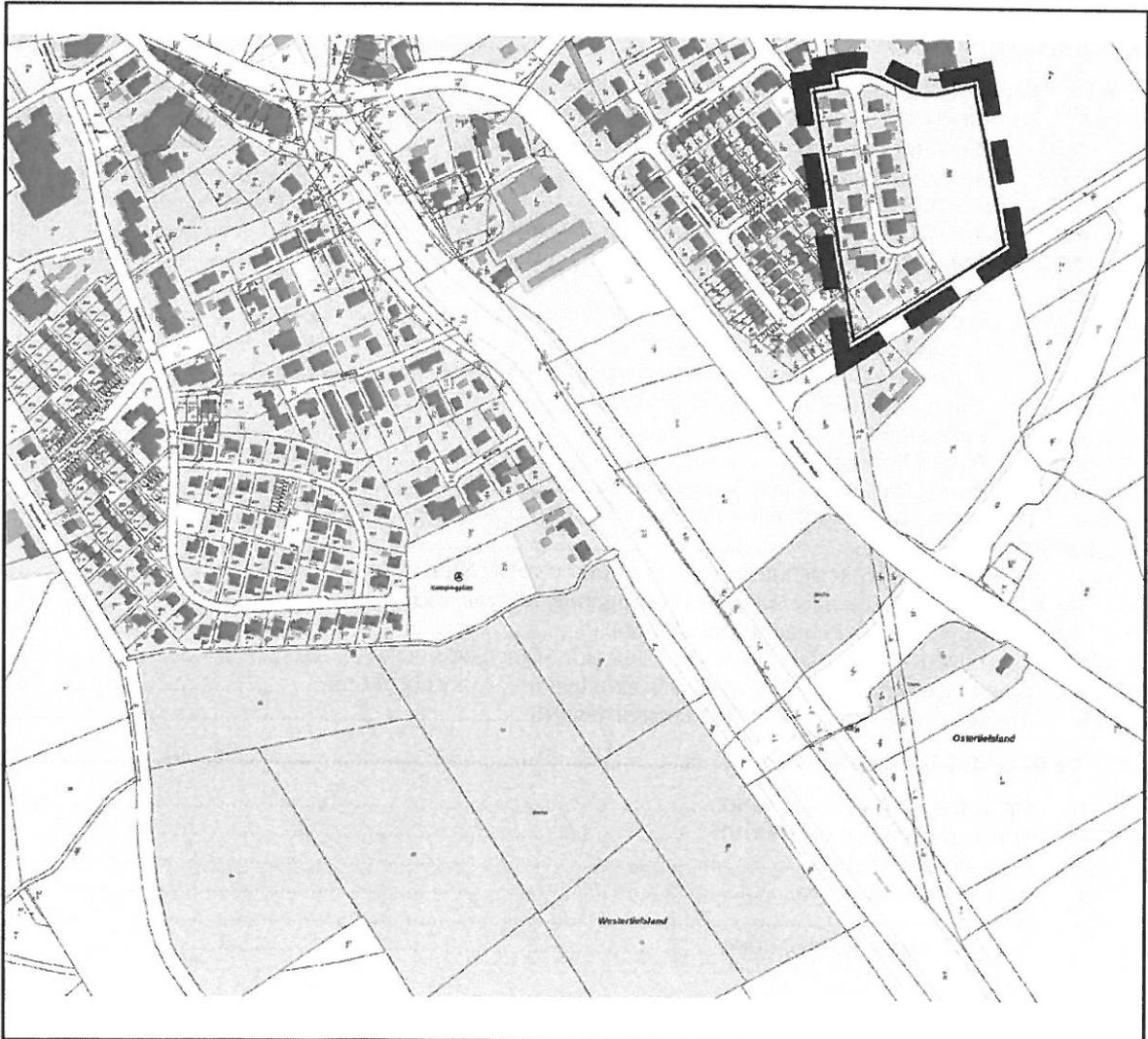
Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 13 „Oll Deep“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „LAMMERTSHÖRN-OST“	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN	7
3.1	BESTAND	7
3.2	ERSCHLIEßUNG	7
3.3	IMMISSIONEN	7
3.3.1	Verkehrslärm	7
3.3.2	Geruchsimmissionen	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	10
4.2	GRÜNFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG	10
4.3	VERKEHRSFLÄCHEN	11
4.4	SCHALLSCHUTZ	11
4.5	SPIELPLATZ	12
4.6	FLÄCHENBILANZ	12
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GESTALTUNG	13
6	UMWELTBERICHT	15
6.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	15
6.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	15
6.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplans	15
6.2.2	Aussagen des Landschaftsplan	15
6.3	UMWELTPRÜFUNG	15
6.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	15
6.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck	16
6.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	16
6.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16
6.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	17
6.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie	17
6.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	17
6.3.8	Luftqualität	17
6.3.9	Wechselwirkungen	17
6.3.10	Bestandsaufnahme und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn Ost“	17
6.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN	18
6.5	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	20
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
6.5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
6.6	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	20
6.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	21
6.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	21
7	VER- UND ENTSORGUNG	22
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	22
7.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	22
7.3	WASSERVERSORGUNG	22
7.4	TELEKOMMUNIKATION	22
7.5	ABFALL	22
7.6	STROM- UND GASVERSORGUNG	22

8	HINWEISE	23
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	23
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	23
8.3	ATTLASTEN	23
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	23
9.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	23
9.2	WERBEANLAGEN GEMÄß § 24 ABS. 2 NSTRG.....	23
9.3	SICHTFELDER.....	23
10	VERFAHRENSSTAND	24

ANHANG:

Rasterlärnkarten zum Verkehrslärm (tags, nachts und Lärmpegelbereiche)

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn – Ost“, 1992

Immissionsschutzgutachten – zum Entwicklungskonzept Bensorsiel-Ost der Stadt Esens, 2003

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Südlich des Kurheimes liegt neben der Wohnbebauung „Oll Deep“ eine Freifläche. Die Bebauung der westlich gelegenen Siedlung „Oll Deep“ soll mit Überbauung der Freifläche nun abgeschlossen werden. Die Erschließung soll über die Fortsetzung der Wohnstraße Oll Deep mit Anschluss an die alte Landesstraße 5 „Westbense“ erfolgen.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet soll 2 Bereiche überdecken:

1. den Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn Ost“ (der nicht bekannt gemacht wurde), aber bereits vollständig bebaut ist und
2. die östlich gelegene Freifläche

Mit dem Verfahren wird der alte Bebauungsplan Nr. 10 überdeckt und in die Planung mit der Freifläche integriert. Auf diesem Wege können die verfahrensrechtlich offenen Fragen geheilt werden. Zudem bietet sich ein gemeinsamer Bebauungsplan beider Bereiche wegen der zusammenhängenden städtebaulichen Konzeption bzw. Erschließung an.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses Vorhabens ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wobei der Änderungsbereich nur die Freifläche umfasst.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die vorhandene Wohnsiedlung Oll Deep und die östlich angrenzende Freifläche.

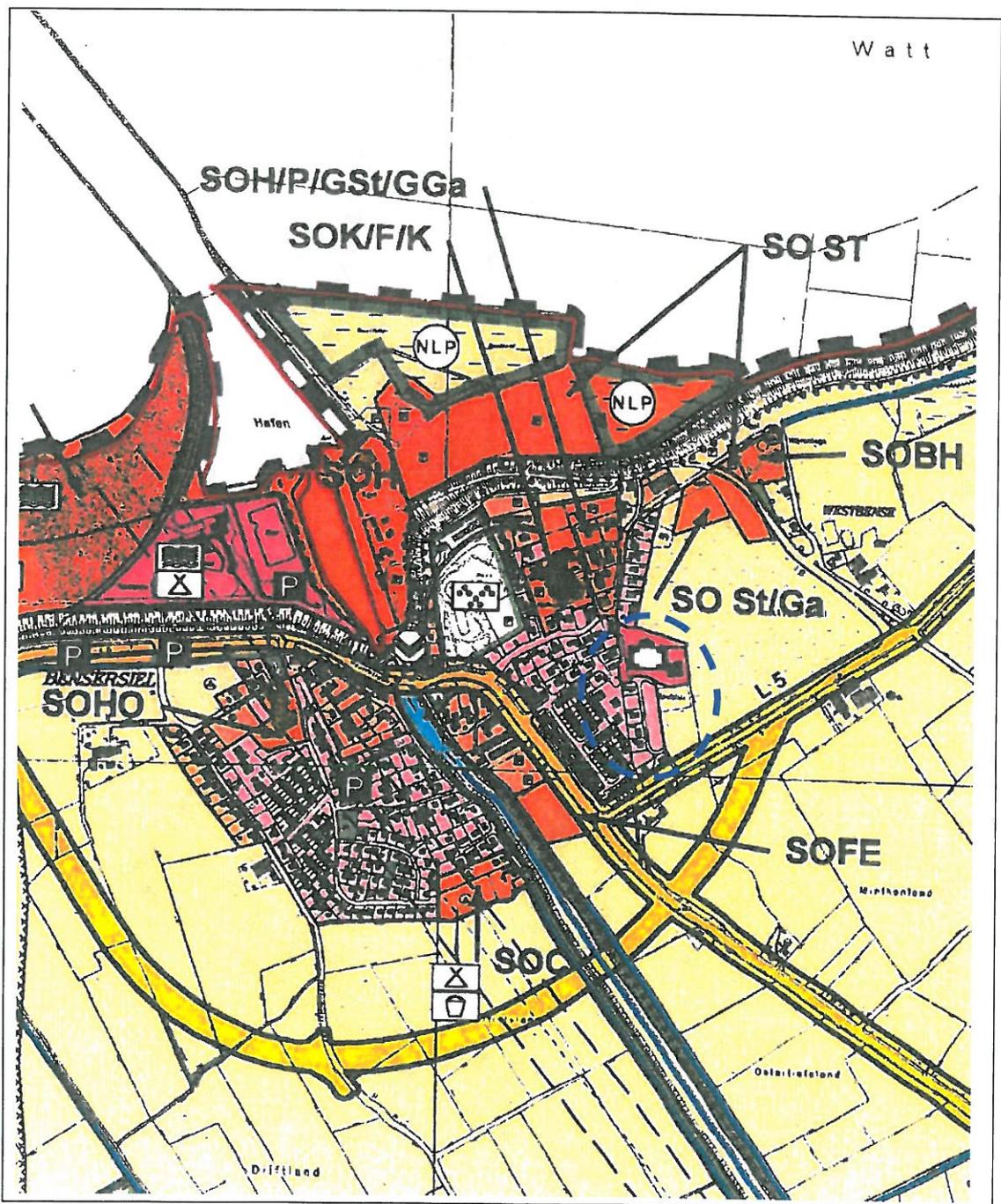
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet im östlichen Teil landwirtschaftliche Flächen dar, der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

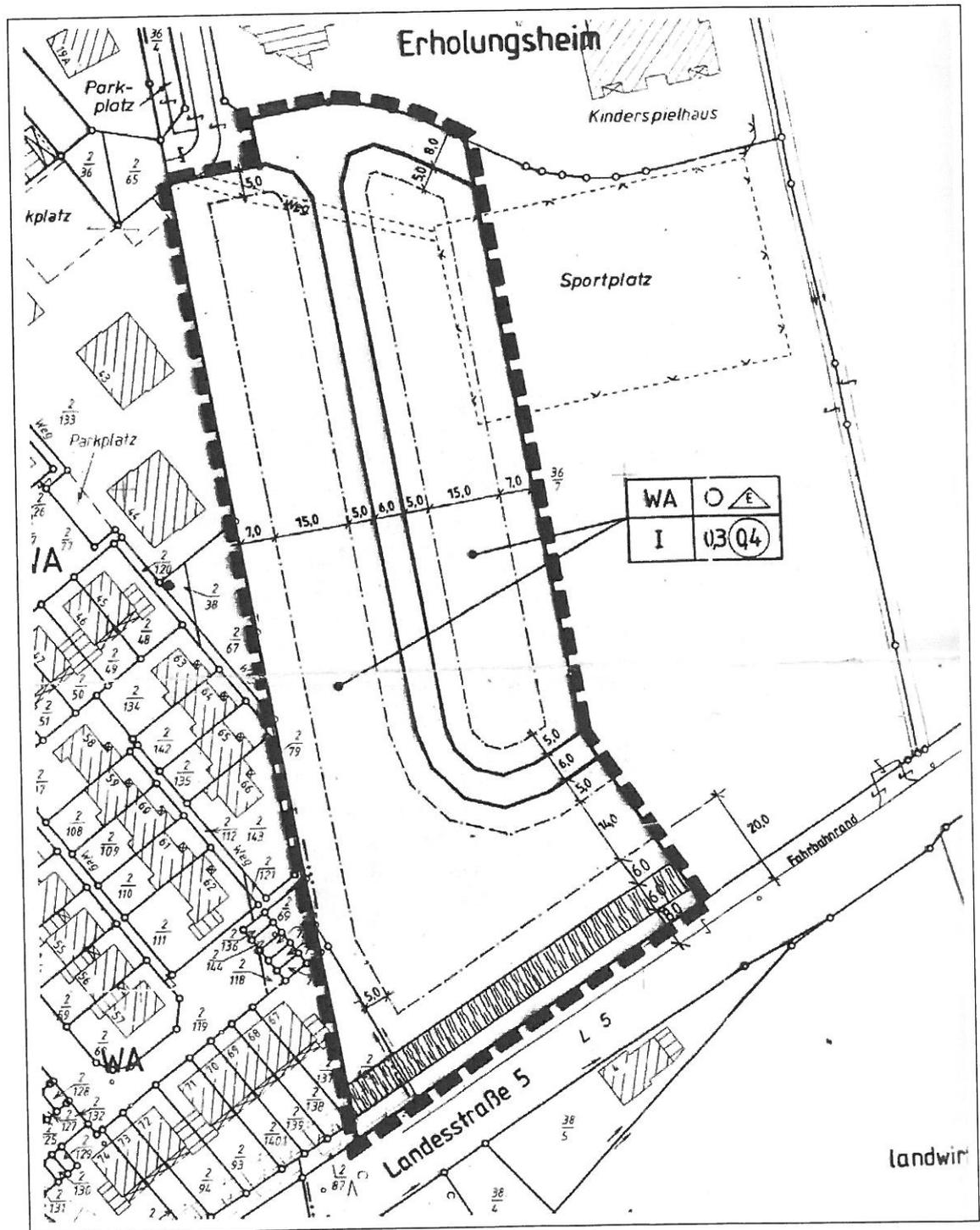
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Esens



Die Ausweisung eines Wohngebietes erfordert die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Änderungsbereich umfasst nur die landwirtschaftliche Fläche. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zum Verfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn-Ost“

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn-Ost“ umfasst die bestehende Wohnsiedlung „Oll Deep“. Er wurde 1992 beschlossen, aber nicht bekannt gemacht.



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Freifläche, die z.T. als Bolzplatz genutzt wird und die westlich angrenzende die Wohnsiedlung Oll Deep.

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt. Im Norden liegt das Kurheim und westlich grenzt weitere Wohnbebauung an.

Südlich verläuft die Straße „Westbense“ L 5, und anschließend die kommunale Entlastungsstraße von Bensorsiel. Letztere ist in der Planzeichnung und im Übersichtsplan informell übernommen worden, da Einmessungsunterlagen noch nicht vorliegen.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die (alte) Landesstraße L 5 erschlossen beziehungsweise über die Wohnstraße „Oll Deep“. Mit dieser Planung erhält auch das Kurheim eine zusätzliche Erschließung.

3.3 Immissionen

3.3.1 Verkehrslärm

Die L 5 verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes. Zwischenzeitlich ist die kommunale Entlastungsstraße für Bensorsiel in Verkehr genommen worden, sie verläuft etwa 150 m südlich der straßenseitigen Baugrenze. Zur Analyse der Situation wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt.

Für die Entlastungsstraße liegen noch keine belastbaren Verkehrszahlen vor, daher wird auf die Verkehrszählung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2000 zurückgegriffen. Die Landesstraße 5 war an der Zählstelle östlich von Bensorsiel mit 4.972 Fahrzeugen in 24 Stunden (DTV Sonntags) belastet.

Zur Ermittlung der Belastungszahlen wurde ein Prognosewert für einen Zeitraum von 20 Jahren (Jahr 2030) eingestellt. Es wird eine jährliche Verkehrszunahme von 1 % unterstellt, die reale Verkehrszunahme dürfte deutlich geringer ausfallen, der Prognosewert umfasst somit eine Sicherheit. Es werden die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2000 auf das Jahr 2030 hochgerechnet: Es ergibt sich ein Prognosewert von 6.464 Kfz/24 Std.. Dieser Wert wird sicherheitshalber auf 7.000 Kfz/24 Std. aufgerundet in die Berechnung eingestellt. Beim Abzweig der Entlastungsstraße / L 5 erfolgt Aufteilung der Verkehrsmenge mit 1.000 Kfz/24 Std. für den weiteren Verlauf der L 5 und mit 6.000 Kfz/24 Std. für die kommunale Entlastungsstraße.

Der Lkw-Anteil wird aus der vorliegenden Verkehrszählung übernommen, er beträgt 7,6 % tags und 14,6 % nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf beiden Straßen 70 km/h. Wobei davon auszugehen ist, dass die Geschwindigkeit auf dem alten Ast der Landesstraße 5 in Zukunft auf 50 km/h herabgesetzt werden kann.

Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Werte werden im südlichen Bereich des Plangebietes geringfügig überschritten, nachts sind hier deutlichere Überschreitungen zu verzeichnen. In Höhe der straßenseitigen Baugrenze liegen die Beurteilungspegel bei etwa 57 dB(A) tags und bei 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte tags werden bereits in Höhe der rückwärtigen Gebäudefassaden der vorhandenen Bauzeile eingehalten.

Die Prüfung, ob bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz, d.h. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 erforderlich sind, ergab folgende Situation: Für das Plangebiet im nördlichen Bereich käme der Lärmpegelbereich I und im südlichen der Lärmpegelbereich II zum Tragen. Die Anforderungen der beiden Lärmpegelbereiche werden ohnehin durch sonstige Vorschriften wie z.B. zum Wärmeschutz erfüllt. Entlang der L 5 überdeckt der Lärmpegelbereich III die Pflanzfläche, liegt aber noch außerhalb des überbaubaren Bereiches.

Wie oben ausgeführt besteht auch keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen (vgl. auch Kap. 4.4).

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die Lärmsituation in Zukunft verbessern dürfte, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der heutigen Landesstraße in absehbarer Zeit auf 50 km/h angepasst werden dürfte.

Die Ergebnisse sind den Rasterlärnkarten im Anhang der Begründung zu entnehmen.

3.3.2 Geruchsmissionen

Im Jahr 2003 hat die Stadt Esens ein Immissionsgutachten zu landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen in Auftrag gegeben, die damalige Situation trifft nach Kenntnis der Stadt Esens auch noch heute zu.

Es wurden die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung Westbense 7 und Rotzmense 1 in die Untersuchung einbezogen.

„Die Berechnung erfolgte nach den Grundsätzen der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen. Abweichend von dem in der GIRL genannten Standardmaß für Rasterflächen wurden hier zum Zwecke der besseren Auflösung eine Kantenlänge der Rasterflächen von 50 m x 50 m gewählt.

Für die im Untersuchungsgebiet liegenden Rasterflächen wurden die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten ermittelt und dargestellt.

Nach Maßgaben der GIRL ist eine städtebauliche Entwicklung mit der Nutzung als Wohngebiet (WA, WR, MI) immissionsschutzrechtlich in den Bereichen vertretbar, in denen ein IW von 0,10 (entspricht einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 der Jahresstunden) nicht überschritten wird. Alle Flächen, die höhere Geruchsstundenhäufigkeiten aufweisen, sollten von einer entsprechenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden.“ (aus: - Immissionsschutzgutachten – zum Entwicklungskonzept Bensorsiel-Ost der Stadt Esens, Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Oldenburg, den 30.09.2003, S. 8 und

9) Die Werte liegen im Plangebiet unter 0,10, somit ist die Planung hinsichtlich der potentiellen Geruchsimmissionen umsetzbar.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 „Biogasanlage L 5/Meedhammer Weg“ rechtskräftig, der die Errichtung einer Biogasanlage vorsieht. Die Entfernung zwischen Biogasanlage und Plangebiet Nr. 10 beträgt über 350 m. Daher sind Geruchsbelästigungen auszuschließen. *„Bei den Untersuchungen zu den Lärmimmissionen und den Ausbreitungsrechnungen für Gerüche wurde bereits eine Ortserweiterung vom Kurheim um ca. 100 m in Richtung Osten berücksichtigt. Hierbei wurde bereits der höhere Schutzstatus eines Kurgebietes im Vergleich zu einem Reinen Wohngebiet als Beurteilungsmaßstab für eine Ortserweiterung zugrunde gelegt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kurgebiete werden um als 7 dB(A) unterschritten. Die Ausbreitungsrechnungen der Gerüche der geplanten Biogasanlage ergaben, dass die Zusatzbelastung an allen nächstgelegenen Wohnhäusern, der Kurklinik und der Grenze der Ortsrandweiterung sicher unter der Irrelevanzgrenze liegen.“* (S.11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17)

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen („nicht Bestandteil“ des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Dies sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Die Nutzungskennziffern orientieren sich an der benachbarten bzw. vorhandenen Wohnbebauung im westlichen Bereich „Oll Deep“. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, es ist höchstens ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig.

Die Zahl der Wohnungen wird auf höchstens 3 Wohnungen je Wohngrundstück begrenzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Höhenfestsetzungen

Die Firsthöhe der vorhandenen Wohnhäuser wird mit höchstens 9,00 m übernommen, ebenfalls die Traufhöhe von 3,60 m. Die Traufhöhen werden am unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks gemessen. Bei einhüftiger Bauweise sind bis 5,20 m, mit Ausnahme der Dachaufbauten, zulässig. Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen wird die Traufhöhe auf max. 3,00 m festgesetzt.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze haben zur Eingrünung in den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, wenn diese Grenze an öffentliche Verkehrsflächen bzw. Grünflächen anschließt.

4.2 Grünflächen und Begrünung

Entlang der Landesstraße wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Wall mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über Oberkante Planstraße anzulegen, die maximal zulässige Höhe be-

trägt 2,0 m. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein tiefer Graben, auf der Plangebietseite wird daher ein 3 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Esens belastet. Der Grabenräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Siedlung erfolgt über die Landesstraße, sowie die Verlängerung der Wohnstraße „Oll Deep“.

Erschließung Kurheim

Mit der Anbindung des Gebietes an die Landesstraße (und indirekt an die kommunale Entlastungsstraße) wird auch die Anbindung an das Kurheim verbessert. Ziel ist es, die Straße „Lammertshörn“ vom Durchgangsverkehr zum Kurheim zu entlasten. Um dieses Ziel zu realisieren, ist die direkte Anbindung mit einer relativ breiten Erschließungsstraße erforderlich.

Aus dieser verkehrlichen Funktion leiten sich die konkreten Anforderungen für die Gestaltung der Verkehrsfläche ab. Grundlage für die Wahl der Verkehrsflächenbreite sind die Anforderungen an zweistreifige Erschließungsstraßen, für die Fahrbahnbreiten zwischen 4,5 m und 6,5 m vorgesehen sind (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06, Ausgabe 2006, Tab. 7). Für unseren Planstraßenabschnitt ist eine Breite der Kfz-Fahrbahn von 5,5 m bis 6 m erforderlich: Begegnungsverkehr LKW/PKW bei 50 km/h, Begegnungsverkehr LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit sowie Begegnungsverkehr PKW/PKW/Radfahrer bei verminderter Geschwindigkeit möglich. Zusätzlich zur Fahrbahn ist noch Raum für ein Gehweg (2,0 m) und einen Randstreifen zu berücksichtigen. Daher wird die Planstraße für diesen Abschnitt mit einer Breite von 8 m festgesetzt.

Erschließung Wohnsiedlung Oll Deep

Der Abzweig der Planstraße in die vorhandene Wohnsiedlung Oll Deep soll dagegen als Wohnstraße mit gemischter Verkehrsfläche hergerichtet werden, sie wird – entsprechend des Bestandes - mit einer Breite von 6 m festgesetzt.

4.4 Schallschutz

Im straßenseitigen Bereich – entlang der L 5 - wird die bereits z.T. vorhandene Verwallung mit Mindesthöhe von 1,5 m fortgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im straßenseitigen Bereich zur L 5 durch den Verkehrslärm der L 5 und der kommunalen Entlastungsstraße überschritten. In weiten Teilen des Plangebietes können die Orientierungswerte dagegen eingehalten werden.

Tagüber sind auch die Freiräume der Grundstücke geschützt, nachts sind gewisse Überschreitungen im südöstlichen Bereich zu verzeichnen. In der Praxis dürfte dies nur für die beiden Grundstücke an der L 5 von Bedeutung sein, da die übrigen Grundstücke nach erfolgter Bebauung zusätzlich abgeschirmt werden.

Wie bereits unter Kap. 3.3 erläutert, kann auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen – wegen der relativ geringen Lärmbelastung – verzichtet werden.

4.5 **Spielplatz**

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die vorhandene wie auch neue Wohnbebauung und in Ergänzung zum Kurheim wird ein Bedarf für einen Spielplatz durch die Stadt Esens gesehen.

Daher wird unmittelbar am Kurheim ein Spielplatz festgesetzt.

4.6 **Flächenbilanz**

A. Plangebiet West - vorhandene Wohnbebauung	1,16 ha
B. Plangebiet Ost - geplante Wohnbebauung	0,86 ha

Bebauungsplangebiet gesamt

Plangebiet gesamt	2,02 ha
Allgemeine Wohngebiete (ohne Pflanzflächen)	1,57 ha
Pflanzflächen / Wall (WA)	0,09 ha
Verkehrsflächen	0,30 ha
Spielplatz	0,04 ha
Graben	0,02 ha

5 **Örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung**

Um die Einbindung in die offene Landschaft und das dörfliche Ortsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung gemäß § 56 und 98 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Die beziehen sich vor allem auf die Dachformen und Dachfarben und auf die Fassadengestaltung.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbreger RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne.

Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen.

Die mindestens 1,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drempeelhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge sind.

Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,5 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum First darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgarten angelegt werden. Nach § 56 Abs. 4 NBauO ist je Grundstück nur eine Einzelantenne zulässig. Sie ist so zu installieren, dass sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar ist. Die Einschränkung gilt für Einzelantennen jeder Art (auch Parabolspiegel) an Gebäuden sowie freistehend auf der Grundstücksfläche.