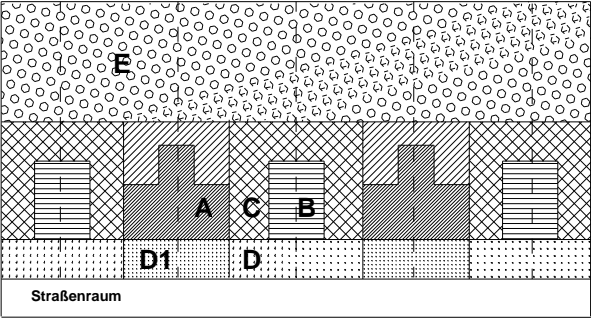


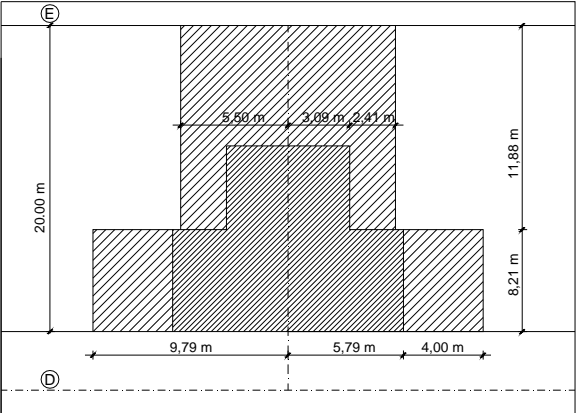
Chronologie der Änderungen gegenüber den Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992

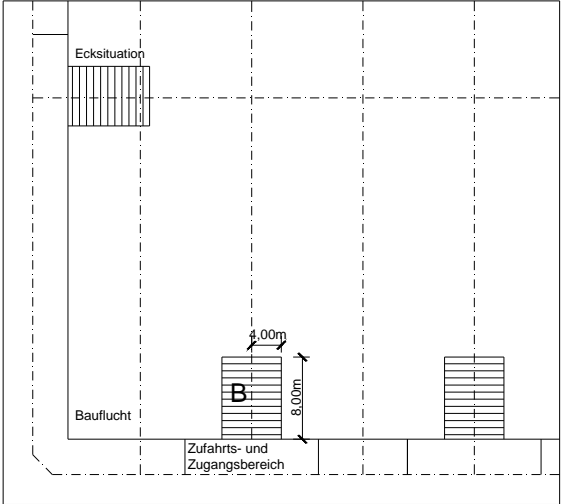
Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
A Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien		
I. Allgemeines [.....]		
II. Bebauungsrichtlinien		
§ 2 Bauliche Nutzung, Vollgeschosse und Bauweise		
(1) Die im § 1 aufgeführte Siedlung entspricht sinngemäß einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO): Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten sowie eines Gemeinschafts- oder Vereinshauses. Dabei sind abweichend von § 2 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig: - landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; - Gartenbaubetriebe; - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; - sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen; - Tankstellen; - nicht störende Gewerbebetriebe.	ZF Festsetzung von Reinen Wohngebieten TF 1 In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. <i>Anmerkung: Im Sinne der BauNVO handelt es sich um Reine Wohngebiete. Nutzgärten, die den Pächtern „durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung ihres sonstigen Einkommens“ bieten sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen existieren nicht.</i>	ZF Festsetzung von Reinen Wohngebieten, <i>Anmerkung: Keine weitergehenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan. Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich nach § 3 BauNVO.</i>
(2) Zulässig ist ein Vollgeschoss im Sinne von § 20 BauNVO.	keine Regelung der Anzahl der Vollgeschosse <i>Anmerkung: bei Ausnutzung der max. Gaubenab-</i>	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
	<i>messungen errechnen sich zwei Vollgeschosse im Gebäudeteil A, Gebäudeteile B und C jeweils ein Vollgeschoss</i>	<i>Anmerkung: Festsetzung der maximalen Firsthöhen.</i>
(3) Festgelegt ist eine offene Bauweise, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind (entsprechend § 22 BauNVO).	ZF Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plan (<i>Anmerkung: entspricht der offenen Bauweise</i>), Festsetzung von Doppelhäusern	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
§ 3 Grundstücksgliederung		
Das Grundstück gliedert sich in folgende Bereiche: Fläche A: <u>Baubereich</u> , definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, den Ursprungstyp (Abb.: enge Schraffur), die Erweiterungsfläche (Abb.: weite Schraffur) sowie die grundstücksrückwärtige Baugrenze. Fläche B: <u>Bereich für Garage</u> , definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie und den seitlichen und rückwärtigen Übergangsbereich (an der Grundstücksgrenze). Fläche C: <u>Übergangsbereich</u> zwischen A und B, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, die seitliche Grundstücksgrenze und die grundstücksrückwärtige Baugrenze. Fläche D: <u>Vorgartenbereich (D1)</u> und <u>Zufahrts- und Wegebereich (D2)</u> , definiert durch die Straßenbegrenzungslinie und die Baufluchtlinie. Fläche E: <u>Gartenbereich</u> , definiert durch die rückwärtige Bebauungsgrenze und die rückwärtige Grundstücksgrenze.	Grundstücksgliederung wird im Wesentlichen beibehalten, Gebäude mit 25 m Bautiefe (A) reichen in den Gartenbereich (E) hinein. bei einem seitlichem Gebäudeanbau (Gebäudetyp 1) und einem zusätzlichen Stellplatz kann dieser geringfügig in D1 hineinragen.

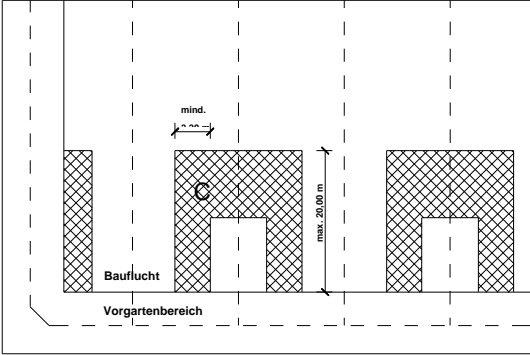
Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
<p>Abb. GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG:</p>  <p>Das Diagramm zeigt eine Grundstücksplanung mit verschiedenen Flächenkennzeichnungen. Oben ist ein Bereich mit einer dichten Kreisstruktur (E) dargestellt. Darunter befinden sich fünf Grundstücke, die von links nach rechts mit A, C, B, A, A beschriftet sind. Die Grundstücke A sind durch diagonale Schraffur gekennzeichnet, C durch horizontale Schraffur und B durch vertikale Schraffur. Unter den Grundstücken A und C sind die Kennzeichnungen D1 und D zu sehen. Am unteren Rand des Diagramms ist der 'Straßenraum' mit einer gepunkteten Schraffur markiert.</p>		
<p>§ 4 Baubereich (Fläche A)</p>		
<p>(1) Die überbaubare Fläche in Buckow West „Neue Heimstatt“ darf maximal GR = 113 m² bei nur einer <u>rückwärtigen</u> Erweiterung und maximal GR = 145 m² bei einer <u>rückwärtigen und seitlichen</u> Erweiterung betragen.</p>	<p>ZF Baukörperfestsetzung je Grundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundfläche bei rückw. und seitl. Erweiterung (Typ 1): 150 m², - Grundfläche bei nur rückw. Erweiterung (Typ 2): 154 m², - Grundfläche Sondertyp (Typ 3): 123 m² <p>TF 2 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.</p>	<p>ZF Baukörperfestsetzung je Grundstück (Berücksichtigung einer nachträglich aufzubringenden Wärmedämmung):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundfläche bei rückw. und seitl. Erweiterung (Typ 1): 159 m², - Grundfläche bei nur rückw. Erweiterung (Typ 2): 155 m², - Grundfläche Sondertyp (Typ 3): 128 m² <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 1 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>)</p>
<p>(2) Innerhalb des Baubereiches ist das Ursprungsgebäude und eine rückwärtige Bebauung im Erwei-</p>	<p>ZF Baukörperfestsetzung je Grundstück:</p>	<p>ZF Baukörperfestsetzung je Grundstück (Berücksichti-</p>

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
terungsbereich mit einer maximalen Bebauungstiefe von 20 m zulässig; gemessen von der straßenseitigen Baufuchtlinie.	<ul style="list-style-type: none"> - bei rückw. und seitr. Erweiterung (Typ 1): max. 20 m Bautiefe, - bei nur rückw. Erweiterung (Typ 2): max. 25 m Bautiefe, - Sondertyp (Typ 3): max. 13,5 m Bautiefe 	<p>gung einer nachträglich aufzubringenden Wärmedämmung):</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei rückw. und seitr. Erweiterung (Typ 1): max. 20,4 m Bautiefe, - bei nur rückw. Erweiterung (Typ 2): max. 25,4 m Bautiefe, - Sondertyp (Typ 3): max. 13,9 m Bautiefe
(3) Der Erweiterungsbereich muss sich durch einen Rücksprung von der seitlichen Baugrenze des Ursprungstyps auszeichnen. Der Anbau darf eine maximale Breite von 5,5 m nicht überschreiten.	ZF Baukörperfestsetzung je Grundstück, max. Breite des rückwärtigen Anbaus 6 m, Rücksprung nicht mehr zwingend vorgesehen	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(4) Eine seitliche Erweiterung mit einer maximalen Bebauungsbreite von 4,0 m, gemessen vom Ursprungsgebäude, ist nur zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,20 m zum Nebengebäude eingehalten wird. Der seitliche Anbau darf die Bebauungstiefe des Ursprungsgebäudes nicht überschreiten.	ZF Baukörperfestsetzung je Grundstück. Eine seitliche Erweiterung ist nur zulässig, wenn bei Berücksichtigung der Maximalmaße (Gebäude 10 m Breite, Garage 4 m Breite) ein Mindestabstand von 2 m zwischen Gebäude und Garage verbleibt. Wenn eine Doppelhaushälfte bereits mit 25 m Tiefe realisiert wurde, ist die benachbarte Doppelhaushälfte analog ausführen, auch wenn ein Mindestabstand von 2 m zwischen Gebäude und Garage eingehalten wird (Doppelhaushälften sind bei An- und Ausbau gleich zu gestalten). ZF Baukörperfestsetzung je Grundstück, Festsetzung eines seitlichen Anbaus gleicher Tiefe	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
Abb. BAUBEREICH:		

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
		
<p>§ 5 Bereich für Garage (Fläche B)</p>		
<p>(1) Es ist eine Garage von maximal 4 x 8 m zulässig. Es gilt Grenzbebauung.</p>	<p>ZF Garagenfestsetzung je Grundstück. Es ist eine Garage mit max. 4 x 9 m zulässig. Grenzbebauung, Abweichungen sind berücksichtigt. TF 5 In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) zulässig. ...</p>	<p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 7 (Nummerierung aktualisiert).</p>
<p>(2) Die Vorderkante der Garage ist 2,6 m zurückgesetzt von der Baufluchtlinie des Hauptgebäudes zu errichten.</p>	<p>ZF Garagenfestsetzung je Grundstück. Die Fläche für die Garage ist im Regelfall 2 m zurückgesetzt von der Baufluchtlinie, Berücksichtigung von Sondersituationen.</p>	<p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>
<p>(3) Für Ecksituationen gilt ebenfalls das Prinzip der Grenzbebauung bzw. nachbarlicher Garagenanbau.</p>	<p>ZF Garagenfestsetzung je Grundstück. Das Prinzip der Grenzbebauung wird beibehalten.</p>	<p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
<p>Abb. BEREICH FÜR GARAGE:</p>  <p>Anmerkung: Darstellung nicht korrekt, Rücksprung fehlt.</p>		
<p>§ 6 Übergangsbereich (Fläche C)</p>		
<p>(1) Der Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und Garage ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Verbindung durch Zwischenbauten (massive undurchsichtige Sichtschutzmauern) ist unzulässig. Zwischen Hauptgebäude und Garage gilt ein Mindestabstand von 2,20 m.</p>	<p>ZF Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich Flächen für Nebenanlagen. TF 4 In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,5 m, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Ng) zulässig. TF 26 Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und</p>	<p>Keine Verortung der Nebenanlagen im Plan</p> <p>TF 6 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,0 Meter, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. ...</p> <p>TF 25 In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung</p>

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
	Zäunen sind unzulässig.	der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig. <i>Anmerkung: Hecken sind ebenfalls zulässig.</i>
(2) Zulässig sind Terrassen, Pergolen, offene Spalier- und die notwendigen Zugänge zum Hauptgebäude.	Keine gesonderte Regelung im Bebauungsplan <i>Anmerkung: Terrassen an Gebäuden gehören, wenn sie versiegelt sind, zur Hauptanlage. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gilt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Unversiegelte Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nicht auf die Überschreitungs-GRZ anzurechnen. Wege können auf dem Grundstück frei verortet werden.</i>	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(3) Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und soll 80 v.H. der Grundfläche nicht überschreiten.	Keine gesonderte Regelung nur für den Übergangsbereich. Zulässiger Versiegelungsgrad resultiert aus § 19 Abs. 4 BauNVO <i>Anmerkung: Wegeflächen (auch befestigte) sind nicht auf die Versiegelung anzurechnen. Bezugsgröße für die zulässige Versiegelung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bildet die überbaubare Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.</i>	TF 2 (neue TF) Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67 und Graphitweg 2/4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 85 vom Hundert überschritten werden. Auf den sonstigen Grundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 70 vom Hundert überschritten werden. <i>Anmerkung: Die Regelung bezieht sich immer auf</i>

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
		<i>das jeweilige Gesamtgrundstück, nicht auf einzelne Teilbereiche des Grundstücks.</i>
Abb. ÜBERGANGSBEREICH: 		
§ 7 Vorgarten- / Zufahrts und Zugangsbereich (Fläche D)		
(1) Der gesamte Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauflucht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.	ZF Festsetzung von Pflanzflächen zwischen Straße und Bauflucht	Keine Regelung im Bebauungsplan. <i>Anmerkung: Die zulässigen Standorte für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind zeichnerisch und / oder textlich verortet. Damit ist eine Überbauung des Vorgartens ausgeschlossen.</i>
(2) Der Vorgartenbereich (D1) ist unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen.	ZF Festsetzung von Pflanzflächen zwischen Straße und Bauflucht. TF 7 Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines Ziergartens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige	Keine Regelung im Bebauungsplan. <i>Anmerkung: Da eine Überbauung des Vorgartens ausgeschlossen ist, greift die Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen zu bepflanzen sind. Die textliche Festsetzung zur Heckenpflanzung bleibt (s. § 9 Einfriedung).</i>

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
	Wege.	
(3) Beim Zufahrts- und Zugangsbereich (D2) ist die Befestigung bzw. Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.	TF 9 In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(4) In Ecksituationen ohne Bauflucht ist eine Vorgartentiefe (D1) von mindestens 5 m einzuhalten.	Keine Regelung. <i>Anmerkung: Bereich durch hohe Heckenpflanzung abgeschirmt.</i>	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
Abb. VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH:		
§ 8 Gartenbereich (Fläche E)		
(1) Der Gartenbereich ist zu mindestens 80 v.H. als Nutz- und / oder Ziergarten anzulegen.	Keine Regelung der Größe der Fläche. Indirekte Regelung durch Festsetzung der überbaubaren Flächen für die unterschiedlichen Nutzungen.	Keine Regelung der Größe der Fläche. Indirekte Regelung durch Begrenzung der Größe der Neben-GRZ. Damit sind bauliche Anlagen im Garten auf ein verträgliches Maß eingeschränkt.
(2) Im Gartenbereich ist nur ein Gebäude (z.B. Gewächshaus, Gerätehaus, Stall oder Schuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m ² und einer Firsthöhe bis 2,5 m zulässig. Nachbarliche Grenzbebauung ist zulässig. Bei Errichtung eines freistehenden Gebäudes ist ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Gebäuden und zur jeweiligen Nachbargrenze einzuhalten.	ZF Festsetzung des Bereichs für Nebengebäude. TF 3 In den Reinen Wohngebieten dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung 30 m ² je Grundstück nicht überschreiten. TF 4 In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der	Keine Verortung der Nebenanlagen. Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. TF 6 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
	Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,5 m, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Ng) zulässig. <i>Anmerkung: Es erfolgen keine Regelungen zur Höhe der Nebengebäude.</i>	Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,0 Meter, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. Müllstellplätze können zugelassen werden, sofern diese mindestens 2,5 Meter hinter der in Verlängerung der Baulinie befindlichen Bauflucht bleiben. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Abstand von 2,5 Meter, rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig.
(5) Sonstige Anlagen sind unzulässig.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
§ 9 Einfriedungen		
(1) Das Grundstück ist entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden. Alle Einfriedungen im Vorgartenbereich (Fläche D1) sowie im Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D2) sollen nicht höher als 0,6 m, gemessen von der Oberkante Wegebefestigung, sein.	TF 25 Die Grundstücke sind entlang der Grundstücksgrenze parallel zur Baulinie, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, und einschließlich der Einmündungsbereiche mit einer 0,6 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung einzugrünen. Die Grundstücke Glimmerweg 78, 80-85, 87/91, Sandsteinweg 4/10 und Basaltweg 2 sind von der Regelung ausgenommen.	TF 24 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal - 0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauwackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26, - Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
		zugelassen werden.
(2) Entlang der Grundstücksgrenzen im Gartenbereich (Fläche E) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.	TF 26 Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.	Keine Regelung der Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich.
(3) Im Einmündungsbereich von Weg- bzw. Straßenkreuzungen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einer Länge von 10,0 m, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenrandkreuzungslinien, ab 1,0 m Höhe jegliche Sichtbeeinträchtigung durch Einfriedung bzw. Bewuchs unzulässig.	Keine Regelung	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
§ 10 Sonstige bauliche Anlagen		
(1) Sonstige Bauten dürfen nicht freistehend errichtet werden, sondern sind nur als Anbauten an der rückwärtigen Seite des Ursprungsgebäudes und innerhalb des Baubereiches zulässig. Ausgenommen sind die in § 8 (2) bezeichnete Gebäude.	ZF Bauten müssen innerhalb der jeweils vorgegebenen Flächen verortet werden.	ZF teilweise Garagen sind innerhalb der vorgegebenen Flächen zu verorten. Nebenanlagen können bei Einhaltung eines Abstandes zur Bauflucht auf dem Grundstück frei verortet werden.
(2) Provisorische Bauten und mit dem Erdboden verbundene massive Schwimmbäder sind unzulässig.	Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.	Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen können, mit Ausnahme der Garagen, frei verortet werden.
(3) Gebäudeunterkellerung ist zulässig.	Keine Regelung, Gebäudeunterkellerung ist zulässig.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(4) Ortsfeste Behälter zu Energieversorgung sind von der Straße nicht einsehbar oder unterirdisch zu errichten.	TF 4 In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,5 m, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Ng) zulässig.	TF 6 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,0 Meter, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. ...
		Sonstige Regelungen

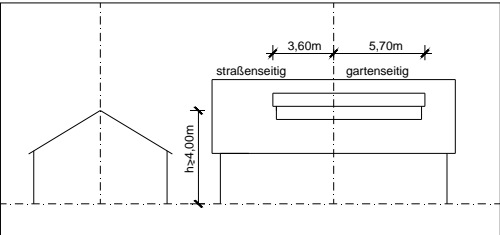
Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
		TF 10 (<i>neue TF</i>) Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. <i>Anmerkung: Verbindung zwischen den Siedlungen Neue Heimstatt und Spruch.</i>
		TF 11 (<i>neue TF</i>) Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 zu belasten. Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 zu belasten.
III. Gestaltungsrichtlinien		
§ 11 Baukörper		
(1) Die Straßenseite des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) ist als prägendes bauliches und gestalterisches Merkmal des Siedlungscharakters zu erhalten; dabei sind folgende Veränderungen unzulässig: - Lage und Firstrichtung des Hauptgebäudes; - Dachform und -neigung; - First- und Traufhöhe.	ZF Festsetzung von Firstrichtungen, Höhen (zwingende FH, OK, TF von-bis) TF 13 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind Wohngebäude mit einem Satteldach auszubilden. TF 14 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung B sind Gebäudeteile mit einem	ZF Festsetzung von Firstrichtungen, Höhen (max. FH) TF 14 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden: - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad, - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeich-

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
	Pulldach auszubilden. TF 15 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung C sind Wohngebäude / Gebäude- teile mit einem Pulldach beziehungsweise im An- schluss an die Dachflächen innerhalb der überbau- baren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung B als Schleppdach gleicher Neigung auszubilden.	nung B als Pulldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeich- nung C als Flach- oder Pulldach.
(2) Die Straßenseite des ursprünglichen Doppel- hauses ist in den gestalterischen Ausprägungen in Form, Gliederung, Material und Farbgebung der folgenden architektonischen Elemente <u>einheitlich</u> auszuführen: - Dachdeckung, -aufbauten; - Fassade und Fassadenöffnungen; - untergeordneten Bauteilen.	Keine Regelung. <i>Anmerkung: Abweichungen innerhalb des Rahmens sind möglich (z.B. unterschiedliche Weiß-Töne der Doppelhaushälften, unterschiedliche Anthrazit- Dachtöne, unterschiedliche Fenstergrößen im seitli- chen Anbau).</i>	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeiti- gen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(3) Untergeordnete Gebäudeteile, wie - Erker, Loggien, - Vorbauten, Einschnitte, - Wintergärten, sind, soweit nicht anders geregelt, nur an der stra- ßenabgewandten Seite innerhalb des Baubereiches zulässig; eine massive Bauweise ist nicht erforder- lich.	Keine Regelung. <i>Anmerkung: Ausschluss erfolgt straßenseitig indirekt durch Baulinien.</i>	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeiti- gen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(4) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur an der straßenabgewandten Seite des Hauptgebäudes und an den Nebengebäuden zu- lässig.	TF 18 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in- nerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen sowie auf den Dächern der Garagen unzulässig.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeiti- gen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 17 (<i>Nummerie- rung aktualisiert</i>).
§ 12 Dach		

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
(1) Das Dach des Hauptgebäudes ist in Form, Material und Farbgebung <u>einheitlich</u> zu gestalten. Die sich gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.	Keine Regelung. Es wird davon ausgegangen, dass nebeneinander und gegenüberliegende Dachflächen gleiche Neigungen aufweisen.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(2) Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von 47° zulässig. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straßenbegrenzungslinie.	ZF Festsetzung der Firstrichtung. TF 13 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind Wohngebäude mit einem Satteldach auszubilden. Die Dachneigung ergibt sich durch die Festsetzung der zwingenden FH und TH.	ZF Festsetzung der Firstrichtung. TF 14 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden: - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad, -
(3) Für Anbauten ist nur ein geneigtes Dach zulässig. Der First soll entlang der Grundstücksgrenze verlaufen. Die Traufe ist in Höhe des Hauptgebäudes auszuführen. Die Firsthöhe des rückwärtigen Anbaues beträgt maximal 5,50 m. Für Anbauten am ursprünglichen rückwärtigen Anbau ist ein Schleppdach zulässig. Der obere Dachanschluss ist über der Traufe des Anbaus auszuführen. Für seitliche Anbauten ist nur ein geneigtes Dach zulässig. Das Dach des seitlichen Anbaus ist in First- und Traufhöhe des Hauptgebäudes auszuführen.	ZF Festsetzung der Firstrichtung Zwingende Firsthöhe für den historischen Anbau: 6 m über Gelände TF 14 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung B sind Gebäudeteile mit einem Pultdach auszubilden. TF 15 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung C sind Wohngebäude / Gebäudeteile mit einem Pultdach beziehungsweise im Anschluss an die Dachfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Schleppdach gleicher Neigung auszubilden.	ZF Festsetzung der Firstrichtung Differenzierte Höhenfestsetzungen als max. Höhe TF 14 Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden: -, - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Pultdach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C als Flach- oder Pultdach.
(4) Für die Garage ist nur ein geneigtes Dach zulässig. Der First soll entlang der Grundstücksgrenze verlaufen und ist in 4,0 m Höhe auszuführen.	TF 16 Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden. Keine Regelung zur Höhe.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 15 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
<p>(5) Dachgauben sind zulässig: Straßenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand gemessen bis maximal 3,60 m und bei giebelseitigem Anbau bis maximal 5,70 m zulässig.</p> <p>Die Dachgauben sind mindestens 2 Ziegelreihen vom Frontmauerwerk zurückgesetzt zu errichten. Der obere Dachanschluss der Gaube ist mindestens zwei Ziegelreihen unter dem First des Hauptgebäudes auszuführen.</p> <p>Der Neigungswinkel des Dachanschlusses der straßen- und gartenseitigen Gaube ist einheitlich auszuführen.</p> <p>Gartenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand auszuführen und soweit von der Giebelfront zurückgesetzt zu errichten, dass am Ortgang mindestens zwei Ziegelreihen sichtbar sind.</p>	<p>TF 19 Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig. Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben und beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.</p> <p>TF 20 Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf den zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen 60 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. ...</p> <p>TF 21 Die Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,4 m, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurückgesetzt zu errichten. Die Höhe der Gauben, senkrecht gemessen, vom Anschluss Hauptdach bis Schnitt Dachhaut / Gaube, darf 3,0 m nicht überschreiten.</p> <p>Keine Regelung.</p> <p>TF 20 Gartenseitige Gauben müssen zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.</p>	<p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 18 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 19 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).</p> <p>TF 20 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,3 Meter, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurückgesetzt zu errichten. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 19 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).</p>

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
<p>(6) Neben einer gartenseitigen Dachgaube ist ein Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.</p> <p>Neben einer straßenseitigen Gaube sind Dachflächenfenster unzulässig.</p> <p>Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind höchstens zwei Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal je 1,0 m² zulässig.</p>	<p>Keine Regelung.</p> <p>TF 24 Dachflächenfenster neben Gauben sind auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen unzulässig. Bei Nichtausführung von Dachgauben sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinien zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenzen jeweils ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.</p> <p>TF 23 Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 m² nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 m und die Höhe maximal 1,2 m betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.</p>	<p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 22 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 21 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).</p>
<p>(7) Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist einheitlich auszuführen. Vorzugsweise sind anthrazitfarbene Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.</p> <p>Die Dacheindeckung von Vordächern und sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen sind in Material und Farbe des Hauptgebäudes auszuführen.</p> <p>Die Dacheindeckung von Garagen und Stellplatzüberdachungen ist einheitlich auszuführen.</p>	<p>TF 17 Dachflächen innerhalb der überbaubaren Flächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen, -ziegeln einzudecken. Dacheindeckungen mit glänzenden, glasierten Dachsteinen, -ziegeln sind unzulässig.</p> <p>Keine Regelung.</p> <p>Keine Regelung.</p>	<p>TF 16 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) Dachgauben sind von der Regelung ausgenommen. ...</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>
<p>(8) Der Dachüberstand soll am Giebel (Ortgang)</p>	<p>Keine Regelung.</p>	<p>Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>

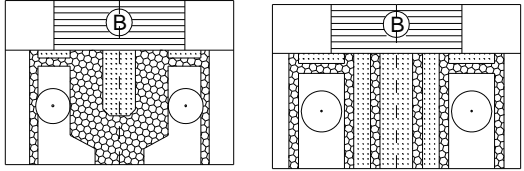
Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
maximal eine Ziegelbreite (0,25 m) und an der Traufe maximal eine Ziegellänge (0,35 m) betragen.		gen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(9) Dachbegrünung ist auf Anbauten und auf Garagen zulässig.	Keine Regelung, damit zulässig.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
<p>Abb. DACH:</p> 		<p>TF 23 (<i>neue TF</i>)</p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B dürfen Schornsteine die Firsthöhen um maximal 0,6 Meter überschreiten. Innerhalb der Schornsteine eingebaute Be- und Entlüftungsrohre dürfen den Schornsteinkopf um maximal 0,3 Meter überschreiten.</p> <p>Schornsteinköpfe sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten anthrazitgrau zu verkleiden.</p> <p>Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Fassade unzulässig und an der Giebelseite der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A nur ausnahmsweise zulässig.</p>
§ 13 Fassade		
(1) Die Vorderfassade, die seitliche Fassade sowie die Fassade der Gauben sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.	Keine Regelung, innerhalb des Rahmens sind Abweichungen möglich.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(2) Bei Ausführung einer Giebelverkleidung oder einer Gaubenverkleidung ist nur dunkelbraunes Holz mit senkrechter Gliederung, Schieferverkleidung oder schieferähnliches Material zulässig.	<p>TF 28</p> <p>...</p> <p>Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraunes Holz mit vertikaler Gliederung, Schieferverkleidung oder schieferähnliches Material.</p> <p>...</p>	<p>TF 27 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>)</p> <p>...</p> <p>Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraune Verkleidungen mit vertikaler Gliederung aus Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbene Verkleidungen aus Schiefer</p>

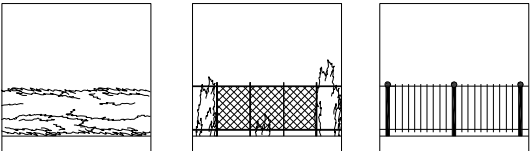
Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
		oder schieferähnlichem Material. ...
(3) Die Sockelausbildung darf eine maximale Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(4) Material: Für Fassaden ist ausschließlich glatter bis leicht angerauter Putz sowie Kiesel-Schlepp-Putz (für den Giebel und die Gaube gilt auch § 13 Abs. 2) zulässig. Für den Sockel ist auch anderes Material zulässig.	TF 28 Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße bis leicht abgetönte weiße Putzflächen auszubilden. ...	TF 27 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße Putzflächen auszubilden. ...
(5) Farbe: Für die Fassadenfläche ist nur weiße bis leicht abgetönte weiße Farbe zulässig (für den Giebel gilt auch § 13 Abs. 2). Der Sockel kann durch kräftigere Farbgebung abgesetzt werden.	Keine Regelung zum Sockel.	
(6) Die Fassaden von Anbauten sollen in Material und Farbgebung den Fassaden des Hauptgebäudes angeglichen werden.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(7) Die Fassade der Garage ist in Material und Farbgebung der des Hauptgebäudes anzugleichen.	TF 28 ... Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 27 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).
(8) Fassadenbegrünung ist zulässig.	Keine Regelung, damit zulässig.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(9) Maßnahmen zur Wärmedämmung sind zulässig, sofern die Absätze (1), (4) und (5) nicht berührt werden.	Keine Regelung.	ZF Maßnahmen zur Wärmedämmung werden in den Abmessungen berücksichtigt.

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
§ 14 Fenster / Türen / Tore		
(1) Fassadenöffnungen: Die Hauptfassade der Doppelhäuser ist in der Gliederung, Material- und Farbgebung sowie in der Wahl der zusätzlichen Bauteile <u>einheitlich</u> zu gestalten. In der Hauptfassade sind Tür- oder Toröffnungen unzulässig. Fassaden ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen sind unzulässig. In der Straßenseite der Garage sind nur Toröffnungen zulässig.	Keine Regelung. TF 12 Tür- und Toröffnungen sind in den Wandflächen entlang der festgesetzten Baulinien sowie der geradlinig anschließenden Baugrenzen unzulässig. Keine Regelung. Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 13 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>). Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(2) Gliederung: Fensteröffnungen an der Hauptfassade dürfen maximal 1,7 m ² groß sein. Senkrechte Formate sind unzulässig.	Fensterformate bis 2 m ² TF 11 In den Wandflächen entlang der festgesetzten Baulinien sind die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster in Anordnung und Größe (1,0 x 1,1 m – lichte Breite x lichte Höhe) zu erhalten. Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenzen müssen Wandöffnungen für Fenster das ursprüngliche Format oder ein Format, dessen Breite zur ursprünglichen lichten Breite in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen. ...	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 12 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).
Fenstereinteilungen bzw. Sprosseneinteilungen sind mittig um die senkrechte Symmetrieachse vorzunehmen.	TF 11 ... Die Fenster sind so zu gliedern, dass die ursprüngliche Größe (1,0 x 1,1 m – lichte Breite x lichte Höhe)	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 12 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
	nicht überschritten wird. ...	
Bogenförmige Fassadenöffnungen sind für die Vorderfassade und die seitliche Fassade unzulässig.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
Eingangstüren sollten, sofern sie sich in der seitlichen Fassade befinden, symmetrisch gegliedert sein (um die senkrechte Symmetrieachse).	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(3) Farb- und Materialgebung: Fenster in der straßenseitigen Hausfassade sind einheitlich auszuführen. Metallfenster, Türen und Tore sind nur beschichtet (nicht metallisch glänzend) zulässig.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(4) Garagentore sind in senkrechter Gliederung (Falze, Holzplatten usw.) zu gestalten; ausnahmsweise ist für Rolltore eine andere Gliederung zulässig.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
§ 15 Zusätzliche Bauteile / veränderliche Elemente		
(1) Fensterläden sind zulässig; diese sind in Holz auszuführen. Die Farbgebung soll vorzugsweise entweder der Giebelverkleidung oder den Fenstern entsprechen.	Keine Regelung, damit zulässig	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(2) Rollladenkästen sind verdeckt, bzw. nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen.	TF 27 Rollladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – TF 26 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>).
(3) Einzelantennen zum Rundfunkempfang sowie für den Amateur- und Betriebsfunk und sonstige Antennenanlagen sind straßenseitig am Hauptgebäude unzulässig.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
(4) Einfriedungen und die Vorderfassaden sind von Werbeanlagen freizuhalten.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(5) Die Nutzung des Vorgarten- und Übergangsbereiches als dauerhafter Stellplatz für Wohnwagen, Campingwagen, Boote o.ä. ist unzulässig.	ZF Ausschluss durch Verortung der zulässigen Stellflächen für Fahrzeuge.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
§ 16 Zufahrten und Zuwege		
(1) Für die Befestigung der Wege, Zufahrten und sonstigen Hofflächen sind Pflasterungen, Plattenbeläge und wasserdurchlässige Decken zulässig. Eine Vollversiegelung z.B. mit Asphalt ist in diesen Bereichen unzulässig.	TF 9 In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(2) Die Nutzung der Zufahrt als zusätzlicher Kraftfahrzeugstellplatz ist zulässig.	TF 5 ... Stellplätze können ausnahmsweise im Bereich der Garagenzufahrt zugelassen werden. ...	ZF Festsetzung eines zusätzlichen Stellplatzes neben der Zufahrt. TF 7 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) In den Reinen Wohngebieten sind ... Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. ...
(3) Zwischen zwei nebeneinanderliegenden offenen Einfahrten sind nur Hecken oder sonstige Bepflanzungen zulässig.	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
(4) Zufahrten können zur Reduzierung des Versiegelungsgrades entweder nachbarlich zusammengelegt oder als Spurbahnen ausgeführt werden.	ZF Festsetzung separater Zufahrten.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
Abb. ZUFAHRT:		

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
		
§ 17 Einfriedungen		
<p>(1) Im Vorgartenbereich ist als Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich eine niedrige Spiraenhecke zulässig.</p>	<p>TF 25 Die Grundstücke sind entlang der Grundstücksgrenze parallel zur Baulinie, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, und einschließlich der Einmündungsbereiche mit einer 0,6 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung einzugrünen. Die Grundstücke Glimmerweg 78, 80-85, 87/91, Sandsteinweg 4/10 und Basaltweg 2 sind von der Regelung ausgenommen. ...</p>	<p>TF 24 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauwackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26, - ... - 1,25 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10, - ... <p>Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes</p>

<p>Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992</p>	<p>geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	<p>geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017</p>
<p>(2) Eine zweite Einfriedung entlang der Bauflucht ist zulässig. Vorzugsweise sollen hier Hecken gepflanzt werden.</p>	<p>TF 26 Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.</p>	<p>zugelassen werden. TF 25 (<i>Nummerierung aktualisiert</i>) In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.</p>
<p>(3) Entlang sonstiger Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen mit gemauerten oder andersartig fest mit dem Erdboden verbundenen Sockelausbildungen sind unzulässig; gemauerte bzw. andere feste Pfeiler bis zu einer Grundfläche von 0,135 m² (36,5 x 36,5 cm) in einem Abstand von 3,0 m oder bis zu einer Grundfläche von 0,088 m² (24 x 36,5 cm) mit einem Abstand von 2,0 m zulässig.</p>	<p>s. vorherige Zeile</p>	<p>s. vorherige Zeile</p>
<p>Abb. EINFRIEDUNGEN</p>  <p>h<0,6 m</p>		
<p>§ 18 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</p>		
<p>(1) Die Begrünung und Bepflanzung ist vorzugsweise durch einheimische Hecken, Sträucher usw. vorzunehmen. Koniferenbewuchs ist im Vorgartenbereich auf niedrig wachsende Arten zu beschränken; dabei ist ein Anteil an Koniferen von maximal 25 v.H. zulässig. Vorzugsweise sollte auf diese Art der Bepflanzung verzichtet werden; des Weiteren</p>	<p>TF 7 Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines Ziergartens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige Wege.</p>	<p>Keine Regelung.</p>

Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien 1992	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	geplante Festsetzungen B-Plan 8-36 Stand: beabsichtigte Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stand: 04/2017
wird auf die Pflanzliste standortgerechter und ortstypischer Gehölzarten verwiesen.		
(2) Pro Grundstück sind mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.	TF 8 In den Reinen Wohngebieten ist pro angefangener 300 m ² Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.	Keine Regelung.
(3) Zwischen Hauptgebäude und Garage ist ein begrüntes Rankgerüst als Sichtschutz zulässig.	Keine Regelung.	Keine Regelung, abhängig von der Ausführung.
B Erläuterungen zu den Richtlinien	Begründung B-Plan 8-36.	Begründung B-Plan 8-36.
1. Anwendungsbereich / Ursprungstyp [.....]		
C Hinweise und Empfehlungen	Keine Regelung.	Keine Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
1. Anforderungen an die Baustoffauswahl [.....]	Keine Regelung.	
2. Pflanzliste standortgerechter und ortstypischer Gehölzarten [.....]	Keine Regelung.	
3. Anforderungen an die Erschließung [.....]	Keine Regelung.	