

5.1 Einzelhäuser sind als rechteckige Baukörper zu errichten die Traufseit 20% länger sein als die Giebelseite.

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
2. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden bei dem Bebauungsplan.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Für Hausgruppen ist eine Grundfläche von 0,6 festgesetzt.
- 2.2 Die Grundfläche darf durch die nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mitz. Grundflächen bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die Wände Höhe ist mit 4,50 m festgesetzt. Für die Baureihe 1, 2, 3, 4 ist abweichend hiervon eine Wände Höhe von 7,0 m zulässig.
- 2.4 Es sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
- 2.5 Bezugspunkte für die Wände Höhe sind die Oberkante Fertigfußboden OK.FFBEG und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- 2.6 Die Höhenlage der OK.FFBEG ist im Planteil festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,15 m abgewichen werden.
3. **Bauweise, Wohneinheiten**
- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten.
- 3.3 Terrassen mit einer Größe von bis zu 20 qm je Wohneinheit sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.4 Sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist, sind je Gebäude bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
4. **Nebengebäude**
- 4.1 Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten ist 1 Nebengebäude mit einer Fläche von max. 10 qm und einer Wände Höhe von max. 2,75 m zulässig.
- 4.2 Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 30 qm und einer Wände Höhe von max. 2,75 m zulässig.
5. **Gestaltung**
- 5.1 Einzelhäuser sind als rechteckige Baukörper zu errichten die Traufseitig 20% länger sein als die Giebelseite.

9.2 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm,
