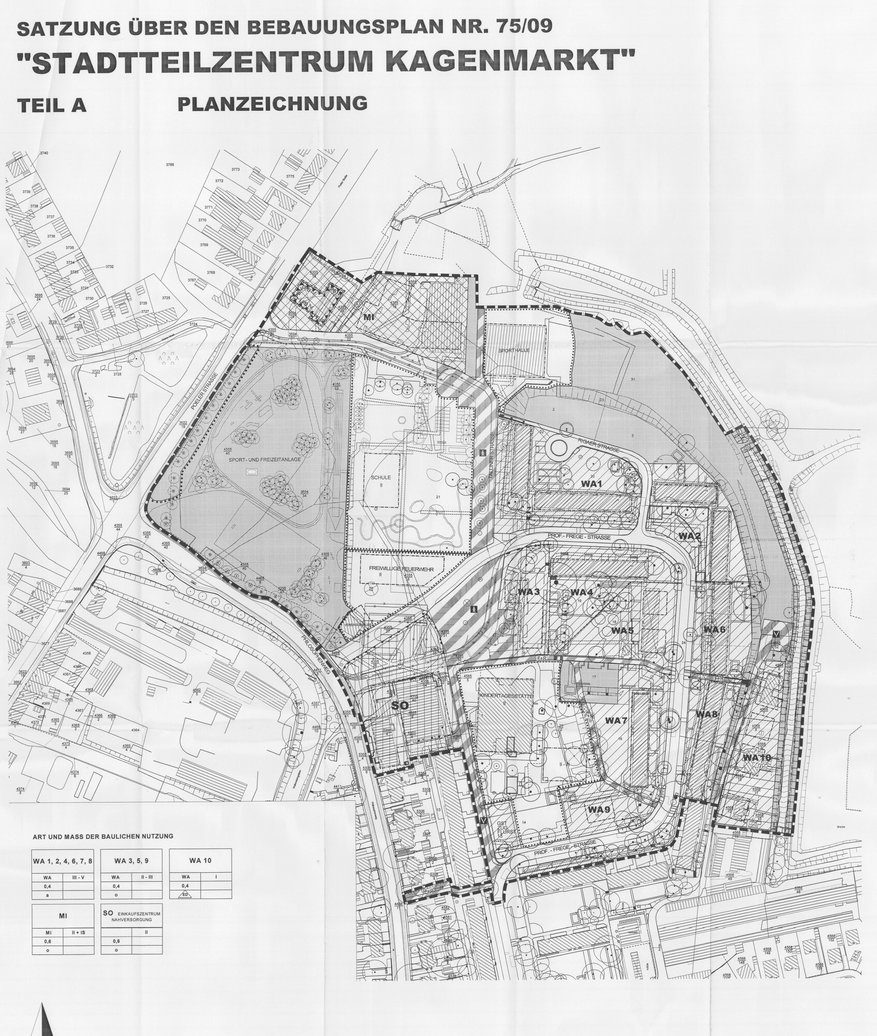
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09
"STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

TEIL A PLANZEICHNUNG



M.1:1000

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1, 2, 4, 6, 7, 8	
WA	III - V
0,4	
a	

WA 3, 5, 9	
WA	II - III
0,4	
o	

WA 10	
WA	I
0,4	
ED, o	

MI	
MI	II + III
0,6	
o	

SO EINKAUFSZENTRUM NAHVERSORGUNG	
SO	II
0,8	
o	

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ; § 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,5 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
  - TH Traufhöhe
  - FH Firsthöhe
  - GH Gesamthöhe
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
  - TH Traufhöhe
  - FH Firsthöhe
  - GH Gesamthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fussgängerbereich
- Fuss- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenlinien

6. Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz

7. Wasserflächen

- Wasserfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung Baum
- Anpflanzung Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Nebenanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zug. Anlieger mbl, VBV, EVB, Belastete (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

- z.B. 44/2 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenzen
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung
- ZUG. Zugunsten Lärmgepeinkt
- LPB Lärmgepeinkt
- SD Sattelbach
- GST Gemeinschaftsstellfächen

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.1. **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus zehn Teilbereichen.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein nicht zulässig.
Im Teilbereich WA 3 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² und Sortimenten entsprechend der Liste unter Pkt. 1.3. zugelassen werden.

1.2. **MISCHGEBIET (MI)**
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht und nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Einzelhandel ist in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 800 m² und Sortimenten entsprechend der Liste unter Pkt. 1.3. zulässig.

1.3. **SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG EINKAUFSZENTRUM – NAHVERSORGUNG (SO)**
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – Nahversorgung ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.200 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Lebensmittel (Genussmittel (inkl. Getränke)
Pharmazeutika
Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen/Zeitschriften
Auf maximal 10 % der jeweils zulässigen Verkaufsraumfläche sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.

1.4. **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Die Gemeinbedarfsflächen sind für folgende Zwecke vorgesehen: Zweckbestimmungen Kindergarten/Hortschule und Schule Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie KfZ-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen 0,4.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freiwillige Feuerwehr/ Vereinsgebäude ist es zulässig, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen KfZ-Stellplätze sowie eine beleuchtete Übungsfläche zu errichten.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Freiwillige Feuerwehr/Vereinsgebäude und Sportfeste mit 0,6 festgesetzt.

1.5. **ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN**
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig.

2. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.a.m. bis zu einem Drittel der Gebäudetiefe ist um max. 1,50 m zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise für die Errichtung bis zur Überschreitung der Baugrenze für Anbauten und Nebengebäude in westlicher Richtung bis zu 2,50 m zulässig.

3. **HÖHENLAGE**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Privatweg, Straßenachse).
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z. B. Grundwasserungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

4. **NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleinterhaltung sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sowie im Mischgebiet und in Sondergebiet unzulässig.
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und WA 9 und WA 10 sind Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen.

Dieches gilt für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
Diese dürfen nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht sowie auf ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Der Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit maximal eh- bzw. zweigeschossiger Bauweise gilt:
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem privatem Baugrundstück herzustellen.

5. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Teilbereich WA 10 gilt: je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. **FLÄCHEN: DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND**
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen, öffentliche und private Stellflächen unzulässig.
Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand und Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

7. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen (LPB V – III) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Teile8 8 erfüllt werden, falls außen abstrahlende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Erf R´w res [dB(A)]	
		Wohnräume	Bürorräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.

Für die Übernachtung zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungseinheiten (Belüftung und Entlüftung) vorzusehen.
Die Grundrisse der Wohngebäude, deren Grundstücke an die Poeler Straße angrenzen sind so zu gestalten, dass an der der Poeler Straße zugewandten Gebäudeseiten nur Wohn- und Nebenräume anzuordnen sind (Schallschutzgrundriss).
Die Schallschutzfenster sind mindestens mit dem Maß zu beachten. Ausnahmsweise können Schlafräume mit Ausrichtung zur Poeler Straße zugelassen werden, wenn schallgedämmte Lüftungseinheiten vorgesehen und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.

An Fassaden, für die baulicher Schalschutz gemäß Lärmpegelbereich IV oder V der DIN 4109 erforderlich ist, sind offene Wohnbereiche nicht zulässig. Zulässig sind hier nur Wintergärten oder Loggien mit transparenten Brüstungsentwürfen. Das Material für die Brüstungsentwürfe muss mindestens eine Schallabsorption von 0,6 aufweisen und eine Dicke von mindestens fre = 15 dB(A) haben. Die schalltechnische Eignung ist im Rahmen eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS**
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Gebäude- und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vogelbestände, d.h. im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen.
Baufeldräumungen in der Zeit vom 01.März bis zum 31.August sind nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

9. **FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet einschließlich der gemischten Pflanzbestände sind bei Ausfall durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Auch den Fortbestand junger Bäume und Jungbestände ist während der Bauarbeitsphasen gemäß DIN 18920 zu sichern. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Sachgebiet Natur und Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg) gleichwertig zu ersetzen.

In begrünteten Einzelflächen ist eine Füllung von Einzelbäumen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. In diesem Falle sind Ersatzpflanzen zu leisten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles im Plangebiet ist mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der gepflanzten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Straßendäume bzw. Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Die befestigten Balkonplatten (Asphalt) der vereinzelnoutzten Sportanlage sind durückzubauen und dauerhaft als Rasen/Wiesenfläche anzulegen.

Für befestigte Plätze und Promenaden ist zu prüfen, ob das anfallende Oberflächenwasser in benachbarte Pflanz- und Rasenflächen abgeleitet werden kann, um dort zu versickern.

Auf den Flächen der Sport- und Freizeitanlage ist eine parkartige Grüngestaltung mit Rasenflächen und artenreichen Gehölzpflanzungen, als Ausgleichsflächen in Form von Hochstämmen, 16/18 cm im Stammumfang in Gruppen vorzusehen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Vorzugsweise sind auf Grund der Platzverhältnisse einheimische, große Laubbäume zu pflanzen wie z.B. Ahorn, Buche, Esche, Linde, Pappel, Eberesche, Wildobst und Kleine in Sorten.

Auf insgesamt 30% der Gesamtfläche der Freizeitanlage sind Rasen- und Gehölzgruppenpflanzungen entsprechend der o.g. Arten als Ausgleichspflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge der Erstinstandsetzung sollversiegelte Außenanlagen (Asphalt, Betonplatten) zu rückzubauen. Für die zukünftige Gestaltung der Pausenhöfe sind nach Möglichkeit offenporig gestaltbare/durchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden.
Neue Pflanzungen sind auf Ihre Verwendung in Bezug auf giftige Pflanzenteile hin zu überprüfen.

Bei Errichtung der Neubauten der Freiwilligen Feuerwehr und des Schulhortes sind zur Gestaltung der unversiegelten Teilflächen Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der nachstehenden Artenliste vorzunehmen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Stellplatzanlagen sind offenporig anzulegen. Je sechs Kfz-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) ebenfalls entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die neuanzulegende Promenade von der Prof.-Frege Strasse bis zu Sporthalle ist beidseitig mit Bäumen (Hochstämme mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzten geschützten Uferbereiche sind als sukzessive Entwicklungsflächen für Hochstauden und Röhrae bestimmt. Pflegegänge sind ausschließlich entsprechend der Entwicklungsziele und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen. Bauliche Anlagen und Versiegelungen in diesem geschützten Bereich sind untersagt.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen
Private und öffentlich festgesetzte Grünflächen sind entsprechend nachstehender Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Kolkwitzie, Deutzie
Gartenstreuch, Hortensien
Schneeball, Spierstrauch
Felsenmispel, Zwergmispel
falscher Jasmin, Zier-Kirschmuss
Forsythie, Weigelie
Apfel-, Weinrose
Steckpalme, Kirschlorbeer
Pfeifenstrauch
Kuchelbaum, Trompetenbaum
Blumeneiche, Blumenhartriegel
Magnolie, Zierkirsche
Kugelrobinie, Rotdorn
Zierapfel, Zierpflaume
Ahorn , Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Zur Begrünung der Flächen sind individuell Sträucher in der Qualität ohne Ballen in der Höhe 30/40 (bei Verkehrsbegleitgrün) oder 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen bei Solitärpflanzungen sowie Bäume mit einem Stammumfang 18/20 cm zu verwenden.

Die Grünflächen sind ausschließlich frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Arten für das Anpflanzen auf Flächen zum Anpflanzen gemischter Gehölzstreifen und Ausgleichsflächenpflanzungen

Diese Flächen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen:

- verbißfeste Rose
- Haselnuss, Holunder
- Feldahorn, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornelkirsche
- Roehartenelbe, Purpurweide
- Sandbirke, Hundsrose
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Wellblom
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Stieleiche, Traubeneiche
- Stieleiche, Linde, Eiche in Sorten

Für die Erstbepflanzung sind 1,5 Gehölze pro m² zu pflanzen.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen des Plangebietes und der Ausgleichsflächen zu verzichten.

II. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. **GEBÄUDEGESTALTUNG**

DÄCHER
Zulässig sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (15-22°) sowie Steildächer (größer 22°).
Steildächer sind als symmetrische Satteln- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken.
Legende Dachteile, Dachgauben, Dachaufschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachgauben muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

AUSSENWÄNDE
Die Gebäude sind in Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Zulässig sind Kombinationen mit Holz und Glas.
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen, Anbauten und Nebengebäuden hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen.
Die Errichtung von Überdachungen für KfZ-Stellplätze (Carports) aus Holz sind zulässig.

2. **EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN**

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in lebende Hecken und als Einfriedung aus gemauerten Pfeilern mit Zaunelementen mit senkrechter Lattung.
Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.
An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Sichtschutzwände, Sichtschutzzäune, maximale Höhe 2,10 m, sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.
Sichtschutzzäune sind mindestens 15 cm vom Boden entfernt zu errichten.
Sichtschutzwände sind mindestens 15 cm vom Boden entfernt zu errichten.
Sichtschutzwände/-zäune sind mindestens 1,80 m von der Straßenbegrenzungslinie