



GEMEINDE BAD ESSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "HEITHÖFEN"



Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2025/95
 Liegenschaftskarte: 610/B, 610/D
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verfassungsgesetzes und Kartengesetzes vom 2.7.1989, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 18.9.1989, Nds. GVBl. S. 345.).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die sachlich notwendigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Osnabrück, den 26.9.1996
 im Auftrag *D. Arnold, Mayor*
 Kasarstr. Osnabrück (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bauordnungsverordnung i.V.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garage

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschriften DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung
 - Überbaubarer Bereich Dorfgebiet i.V. mit den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung
 - GR 240 qm Grundfläche der baulichen Anlagen
 - GF 360 qm Geschossfläche
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - 0,2 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (m. H.B.: mit Höhenbeschränkung, s. textl. Festsetzung Nr. 2.2 u. 2.3)
3. Bauweise, Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - F Feuerwehr
5. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
7. Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen siehe Grünordnungsplan)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textliche Festsetzung)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
9. Erhaltung:
 - Bäume
10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Ehrenmal
11. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers
12. Hinweise
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - F Feuerwehr
5. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
7. Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen siehe Grünordnungsplan)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textliche Festsetzung)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
9. Erhaltung:
 - Bäume
10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Ehrenmal
11. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers
12. Hinweise
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - F Feuerwehr
5. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
7. Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen siehe Grünordnungsplan)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textliche Festsetzung)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
9. Erhaltung:
 - Bäume
10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Ehrenmal
11. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers
12. Hinweise
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - F Feuerwehr
5. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
7. Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen siehe Grünordnungsplan)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textliche Festsetzung)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
9. Erhaltung:
 - Bäume
10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Ehrenmal
11. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers
12. Hinweise
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - F Feuerwehr
5. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
7. Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen siehe Grünordnungsplan)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textliche Festsetzung)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
9. Erhaltung:
 - Bäume
10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Ehrenmal
11. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers
12. Hinweise
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - F Feuerwehr
5. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
7. Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen siehe Grünordnungsplan)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textliche Festsetzung)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
9. Erhaltung:
 - Bäume
10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Ehrenmal
11. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sichtdreieck, Hinweis: zwischen 0,80m u. 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers
12. Hinweise
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Nutzungen
 - 1.1 Für die als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Fläche werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO folgende Nutzungen ausgeschlossen
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauVO
2. Höhenvorgaben
 - 2.1 Die Höhenvorgaben für bauliche Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauVO über den Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt
 - Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße nicht überschreiten.
 - Die Traufhöhe im MD 1 darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosßbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgedehnten Mauerwerks mit der Dachbahn, 3,90 m nicht überschreiten und 2,75 m nicht unterschreiten.
 - Die Firsthöhe /Gebäudehöhe im MD 1 von max. 10,00 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße.
 - 2.2 Die Firsthöhe im MD 1 darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschosßbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgedehnten Mauerwerks mit der Dachbahn, 3,90 m nicht überschreiten und 2,75 m nicht unterschreiten.
 - 2.3 Die Firsthöhe /Gebäudehöhe im MD 1 von max. 10,00 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist Mitte Fahrbahn, der das Grundstück erschließenden Straße.
3. Grundstücksausnutzung im MD 1-Gebiet
 - 3.1 Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, die festgesetzte Größe der Grundfläche nicht überschreiten. Die in § 19 Abs. 4 BauVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.
 - 3.2 Eine Überschreitung der Grundfläche von 240 qm um max. 25 % auf 300 qm ist als Ausnahme nur zulässig, wenn die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserundurchlässig mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil in Mosaiksteinen, Schotterrasen oder einer wasserundurchlässigen Decke befestigt sind.
 - 3.3 Die Grundstücksgröße im Dorfgebiet 1 (MD 1) soll mind. 1.200 qm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 3.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im MD 1 wird auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 3.5 Die Einfriedungsbreite auf der Grundstücksgrenze beträgt: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB je Grundstück auf 4 m Breite begrenzt.
4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 4.1 Die innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen und fortlaufend zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigelegt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO unzulässig.
 - 4.2 In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Laubbäume in einer Durchmesser von mehr als 20 cm, gemessen im über Geländeoberfläche zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - 4.3 Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen und fortlaufend zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigelegt.
 - 4.4 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG
 - 4.5 Mit dem gegenläufigen Bauleitplan werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Die aus diesem Grund durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Gemeinde Bad Essen auf Grundlage des § 8 a Abs. 5 BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

1. Dachform und Dachneigung
 - 1.1 Die Dächer aller Gebäude sind als Sattel- oder Krüppeldach mit einer symmetrischen Neigung von 12 bis 30 Grad und einem durchgehendem First auszuführen.
 - 1.2 Dachaufbauten
 - 1.2.1 Dachaufbauten sind als Schleppe- oder Giebelgaube zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus nicht überschreiten.
 - 1.2.2 Dachaufbauten, die als Giebelgaube ausgeführt werden, haben die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen und dürfen eine Gesamtlänge von 1,80 m nicht überschreiten.
 - 1.2.3 Der Winkel, den die Dachhaut der Schleppegaube mit der Dachfläche bildet, darf 35° nicht überschreiten.
 - 1.2.4 Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 - 1.2.5 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und je Dachfläche höchstens zweimal zulässig. Auf einer Dachfläche sind sie nicht gleichzeitig mit Dachaufbauten zulässig.
 - 1.2.6 Dachneigungen sind unzulässig.
 - 1.2.7 Zwerchgiebel haben die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen und sind auf eine Breite von max. 3,50 m zu begrenzen. Damit sie gestalterisch dem Hauptbaukörper zugeordnet sind, darf ihre Höhe 0,7 Dachhöhe nicht überschreiten.
 - 1.2.8 Als Dachneigung sind nur Dachsteine mit roten bzw. rotbraunen Farbton zulässig. Als Grundfarbe für die zulässigen Farböne gelten die RAL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013.
2. Fassadenmaterialien
 - 2.1 Für die Gestaltung von Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an historischen bzw. original erhaltenen Fassaden verwendet wurden; das sind Putz, Fachwerk und Ziegelmauerwerk. Materialien, die andere Materialien vortauschen, sind unzulässig.
 - 2.2 Bei Putzgebäuden sind Glattputz, Rauhputz und Kalkschlämme zulässig, die in weiß oder in hellen Pastaltönen zu streichen sind. (RAL-Nummern 9001, 9002, 9010)
 - 2.3 Bei der Herstellung von Sichtmauerwerk sind rote bis rotbraune Mauerziegel im Format "DF" (Dünnformat) oder "NF" (Normalformat) zu verwenden. (DGL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013) Die Oberflächen der Mauerziegel dürfen nicht glasiert sein.
 - 2.4 Die Gefache von Fachwerkbauten sind zu verputzen und mit einem weichen Anstrich zu versehen. (DGL-Nummern 9001, 9002, 9010) Das Fachwerk ist braun oder schwarz zu streichen, um den für die Region typischen Kontrast zwischen Fachwerk und Gefache zu erhalten.
 - 2.5 Holz ist als Teil der Fassade, außer bei Fachwerk, z.B. auch als Giebelverbreiterung zulässig.

1. Dachform und Dachneigung
 - 1.1 Die Dächer aller Gebäude sind als Sattel- oder Krüppeldach mit einer symmetrischen Neigung von 12 bis 30 Grad und einem durchgehendem First auszuführen.
 - 1.2 Dachaufbauten
 - 1.2.1 Dachaufbauten sind als Schleppe- oder Giebelgaube zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus nicht überschreiten.
 - 1.2.2 Dachaufbauten, die als Giebelgaube ausgeführt werden, haben die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen und dürfen eine Gesamtlänge von 1,80 m nicht überschreiten.
 - 1.2.3 Der Winkel, den die Dachhaut der Schleppegaube mit der Dachfläche bildet, darf 35° nicht überschreiten.
 - 1.2.4 Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 - 1.2.5 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und je Dachfläche höchstens zweimal zulässig. Auf einer Dachfläche sind sie nicht gleichzeitig mit Dachaufbauten zulässig.
 - 1.2.6 Dachneigungen sind unzulässig.
 - 1.2.7 Zwerchgiebel haben die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen und sind auf eine Breite von max. 3,50 m zu begrenzen. Damit sie gestalterisch dem Hauptbaukörper zugeordnet sind, darf ihre Höhe 0,7 Dachhöhe nicht überschreiten.
 - 1.2.8 Als Dachneigung sind nur Dachsteine mit roten bzw. rotbraunen Farbton zulässig. Als Grundfarbe für die zulässigen Farböne gelten die RAL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013.
2. Fassadenmaterialien
 - 2.1 Für die Gestaltung von Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an historischen bzw. original erhaltenen Fassaden verwendet wurden; das sind Putz, Fachwerk und Ziegelmauerwerk. Materialien, die andere Materialien vortauschen, sind unzulässig.
 - 2.2 Bei Putzgebäuden sind Glattputz, Rauhputz und Kalkschlämme zulässig, die in weiß oder in hellen Pastaltönen zu streichen sind. (RAL-Nummern 9001, 9002, 9010)
 - 2.3 Bei der Herstellung von Sichtmauerwerk sind rote bis rotbraune Mauerziegel im Format "DF" (Dünnformat) oder "NF" (NormalFormat) zu verwenden. (DGL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013) Die Oberflächen der Mauerziegel dürfen nicht glasiert sein.
 - 2.4 Die Gefache von Fachwerkbauten sind zu verputzen und mit einem weichen Anstrich zu versehen. (DGL-Nummern 9001, 9002, 9010) Das Fachwerk ist braun oder schwarz zu streichen, um den für die Region typischen Kontrast zwischen Fachwerk und Gefache zu erhalten.
 - 2.5 Holz ist als Teil der Fassade, außer bei Fachwerk, z.B. auch als Giebelverbreiterung zulässig.

1. Dachform und Dachneigung
 - 1.1 Die Dächer aller Gebäude sind als Sattel- oder Krüppeldach mit einer symmetrischen Neigung von 12 bis 30 Grad und einem durchgehendem First auszuführen.
 - 1.2 Dachaufbauten
 - 1.2.1 Dachaufbauten sind als Schleppe- oder Giebelgaube zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus nicht überschreiten.
 - 1.2.2 Dachaufbauten, die als Giebelgaube ausgeführt werden, haben die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen und dürfen eine Gesamtlänge von 1,80 m nicht überschreiten.
 - 1.2.3 Der Winkel, den die Dachhaut der Schleppegaube mit der Dachfläche bildet, darf 35° nicht überschreiten.
 - 1.2.4 Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 - 1.2.5 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und je Dachfläche höchstens zweimal zulässig. Auf einer Dachfläche sind sie nicht gleichzeitig mit Dachaufbauten zulässig.
 - 1.2.6 Dachneigungen sind unzulässig.
 - 1.2.7 Zwerchgiebel haben die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen und sind auf eine Breite von max. 3,50 m zu begrenzen. Damit sie gestalterisch dem Hauptbaukörper zugeordnet sind, darf ihre Höhe 0,7 Dachhöhe nicht überschreiten.
 - 1.2.8 Als Dachneigung sind nur Dachsteine mit roten bzw. rotbraunen Farbton zulässig. Als Grundfarbe für die zulässigen Farböne gelten die RAL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013.
2. Fassadenmaterialien
 - 2.1 Für die Gestaltung von Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an historischen bzw. original erhaltenen Fassaden verwendet wurden; das sind Putz, Fachwerk und Ziegelmauerwerk. Materialien, die andere Materialien vortauschen, sind unzulässig.
 - 2.2 Bei Putzgebäuden sind Glattputz, Rauhputz und Kalkschlämme zulässig, die in weiß oder in hellen Pastaltönen zu streichen sind. (RAL-Nummern 9001, 9002, 9010)
 - 2.3 Bei der Herstellung von Sichtmauerwerk sind rote bis rotbraune Mauerziegel im Format "DF" (Dünnformat) oder "NF" (NormalFormat) zu verwenden. (DGL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013) Die Oberflächen der Mauerziegel dürfen nicht glasiert sein.
 - 2.4 Die Gefache von Fachwerkbauten sind zu verputzen und mit einem weichen Anstrich zu versehen. (DGL-Nummern 9001, 9002, 9010) Das Fachwerk ist braun oder schwarz zu streichen, um den für die Region typischen Kontrast zwischen Fachwerk und Gefache zu erhalten.
 - 2.5 Holz ist als Teil der Fassade, außer bei Fachwerk, z.B. auch als Giebelverbreiterung zulässig.

1. Dachform und Dachneigung
 - 1.1 Die Dächer aller Gebäude sind als Sattel- oder Krüppeldach mit einer symmetrischen Neigung von 12 bis 30 Grad und einem durchgehendem First auszuführen.
 - 1.2 Dachaufbauten
 - 1.2.1 Dachaufbauten sind als Schleppe- oder Giebelgaube zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufhöhe, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus nicht überschreiten.
 - 1.2.2 Dachaufbauten, die als Giebelgaube ausgeführt werden, haben die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen und dürfen eine Gesamtlänge von 1,80 m nicht überschreiten.
 - 1.2.3 Der Winkel, den die Dachhaut der Schleppegaube mit der Dachfläche bildet, darf 35° nicht überschreiten.
 - 1.2.4 Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
 - 1.2.5 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und je Dachfläche höchstens zweimal zulässig. Auf einer Dachfläche sind sie nicht gleichzeitig mit Dachaufbauten zulässig.
 - 1.2.6 Dachneigungen sind unzulässig.
 - 1.2.7 Zwerchgiebel haben die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen und sind auf eine Breite von max. 3,50 m zu begrenzen. Damit sie gestalterisch dem Hauptbaukörper zugeordnet sind, darf ihre Höhe 0,7 Dachhöhe nicht überschreiten.
 - 1.2.8 Als Dachneigung sind nur Dachsteine mit roten bzw. rotbraunen Farbton zulässig. Als Grundfarbe für die zulässigen Farböne gelten die RAL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013.
2. Fassadenmaterialien
 - 2.1 Für die Gestaltung von Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an historischen bzw. original erhaltenen Fassaden verwendet wurden; das sind Putz, Fachwerk und Ziegelmauerwerk. Materialien, die andere Materialien vortauschen, sind unzulässig.
 - 2.2 Bei Putzgebäuden sind Glattputz, Rauhputz und Kalkschlämme zulässig, die in weiß oder in hellen Pastaltönen zu streichen sind. (RAL-Nummern 9001, 9002, 9010)
 - 2.3 Bei der Herstellung von Sichtmauerwerk sind rote bis rotbraune Mauerziegel im Format "DF" (Dünnformat) oder "NF" (NormalFormat) zu verwenden. (DGL-Nummern 3000, 3002, 3009, 3011, 3013) Die Oberflächen der Mauerziegel dürfen nicht glasiert sein.
 - 2.4 Die Gefache von Fachwerkbauten sind zu verputzen und mit einem weichen Anstrich zu versehen. (DGL-Nummern 9001, 9002, 9010) Das Fachwerk ist braun oder schwarz zu streichen, um den für die Region typischen Kontrast zwischen Fachwerk und Gefache zu erhalten.
 - 2.5 Holz ist als Teil der Fassade, außer bei Fachwerk, z.B. auch als Giebelverbreiterung zulässig.

3. Fensterausbildung
 - 3.1 Fenster sind in Holz als stehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe 2 : 3 bis 4 : 5 auszubilden.
 - 3.2 Die Glasflächen der Fenster und Fenstertüren, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal senkrecht symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,5 m sind, müssen mindestens einmal horizontal gegliedert werden.
 - 3.3 Gliedernde Sprossen sind verkettete d.h. konstruktiv auszuführen. Die Sprossen dürfen nicht auf die Scheibe montiert oder zwischen Isolierglasscheiben eingelegt sein. Es sind nur Holzsprossen konsolischen Querschnitts in einer Stärke bis 35 mm zulässig.
- 3.1 Tore und Türen
 - 3.1.1 Türen und Tore sind in Holz auszuführen. Dabei soll die Formensprache und Gliederung der vorhandenen historischen Türen und Tore der Umgebung als Leitfaden für eine handwerkliche Ausführung dienen.
 - 3.1.2 Charakteristisch sind lineare, handlich einfache Konstruktionen. Türblätter sind symmetrisch zu gestalten.
4. Garagen-, Nebengebäude- und Anbauten
 - 4.1 Garagen, Nebengebäude und Anbauten müssen auf den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt werden.
 - 4.2 Sie müssen so auf dem Baugrundstück angeordnet werden, daß eine wirksame Raumteilung erreicht wird.
5. Einfriedigungen
 - 5.1 Die Höhe der Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis 20-120 cm, gemessen über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche, zu betragen. Einfriedigungen sind als Hecke z.B. aus Halmbuche, Rotbuche, Weißdorn, Feldahorn und Liguster zulässig und als Holz- oder Maschendrahtzaun mit einer auf den Grundstückszugewandten Seite gepflanzten Hecke, zulässig.
 - 5.2 Tore in den Einfriedigungen gelten als Teil der Einfriedigung
6. Ausnahmen
 - 6.1 Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1-5 abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeachtlichen Härten führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Bauangelegenheitsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3. Fensterausbildung
 - 3.1 Fenster sind in Holz als stehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe 2 : 3 bis 4 : 5 auszubilden.
 - 3.2 Die Glasflächen der Fenster und Fenstertüren, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal senkrecht symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,5 m sind, müssen mindestens einmal horizontal gegliedert werden.
 - 3.3 Gliedernde Sprossen sind verkettete d.h. konstruktiv auszuführen. Die Sprossen dürfen nicht auf die Scheibe montiert oder zwischen Isolierglasscheiben eingelegt sein. Es sind nur Holzsprossen konsolischen Querschnitts in einer Stärke bis 35 mm zulässig.
- 3.1 Tore und Türen
 - 3.1.1 Türen und Tore sind in Holz auszuführen. Dabei soll die Formensprache und Gliederung der vorhandenen historischen Türen und Tore der Umgebung als Leitfaden für eine handwerkliche Ausführung dienen.
 - 3.1.2 Charakteristisch sind lineare, handlich einfache Konstruktionen. Türblätter sind symmetrisch zu gestalten.
4. Garagen-, Nebengebäude- und Anbauten