

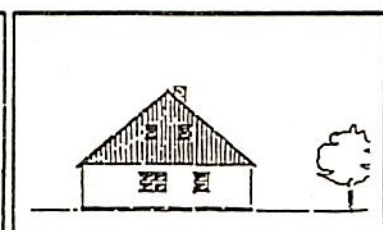
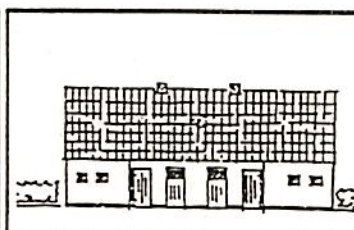
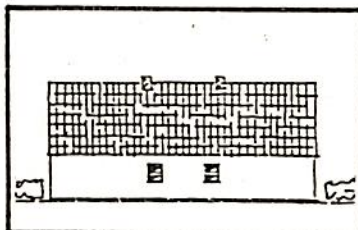
BEZIRK NEUKÖLLN

BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

GRUPPENKLEINSIEDLUNGEN

IN NEUKÖLLN

BUCKOW I "NEUE SCHOLLE"



BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN FÜR DIE KLEINSIEDLUNG

BUCKOW I "NEUE SCHOLLE" IM BEZIRK NEUKÖLLN

HERAUSGEBER:

**BEZIRKSAMT NEUKÖLLN VON BERLIN
ABTEILUNG FINANZEN, PERSONAL UND SPORT
- GRUNDSTÜCKSAMT -
KARL-MARX-STRASSE 83**

1000 BERLIN 44

INHALT	SEITE
A	
BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN	5
I	
ALLGEMEINES	5
§ 1	ANWENDUNGSBEREICH
	5
II	
BEBAUUNGSRICHTLINIEN	8
§ 2	BAULICHE NUTZUNG, VOLLGESCHOSSE UND BAUWEISE
	8
§ 3	GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG
	9
§ 4	BAUBEREICH (FLÄCHE A)
	10
§ 5	BEREICH FÜR GARAGE (FLÄCHE B)
	11
§ 6	ÜBERGANGSBEREICH (FLÄCHE C)
	12
§ 7	VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH (FLÄCHE D)
	13
§ 8	GARTENBEREICH (FLÄCHE E)
	14
§ 9	EINFRIEDUNGEN
	15
§ 10	SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
	16
III	
GESTALTUNGSRICHTLINIEN	17
§ 11	BAUKÖRPER
	17
§ 12	DACH
	18
§ 13	FASSADE
	21
§ 14	FENSTER / TÜREN / TORE
	22
§ 15	ZUSÄTZLICHE BAUTEILE / VERÄNDERLICHE ELEMENTE
	23
§ 16	ZUFAHRTEN UND ZUWEGE
	24
§ 17	EINFRIEDUNGEN
	25
§ 18	GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
	26
B	
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN RICHTLINIEN	27
1	ANWENDUNGSBEREICH / URSPRUNGSTYP
	27
2	NUTZUNG / GESCHOSSE / BAUWEISE
	27
3	GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG
	29
4	BAUBEREICH
	30
5	BEREICH FÜR GARAGE
	31

INHALT**SEITE**

6	ÜBERGANGSBEREICH	31
7	VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH	31
8	GARTENBEREICH	32
9	EINFRIEDUNG	32
10	SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN	32
11	BAUKÖRPER	33
12	DACH	34
13	FASSADE	36
14	FENSTER / TÜREN / TORE	36
15	ZUSÄTZLICHE BAUTEILE / VERÄNDERLICHE ELEMENTE	37
16	ZUFAHRTEN UND ZUWEGE	37
17	EINFRIEDUNGEN	37
18	GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	37
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	39
1	ANFORDERUNGEN AN DIE BAUSTOFFAUSWAHL	39
2	PFLANZLISTE STANDORTGERECHTER UND ORTSTYPISCHER GEHÖLZARTEN	40
3	ANFORDERUNGEN AN DIE ERSCHLIESSUNG	43

A BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

I ALLGEMEINES

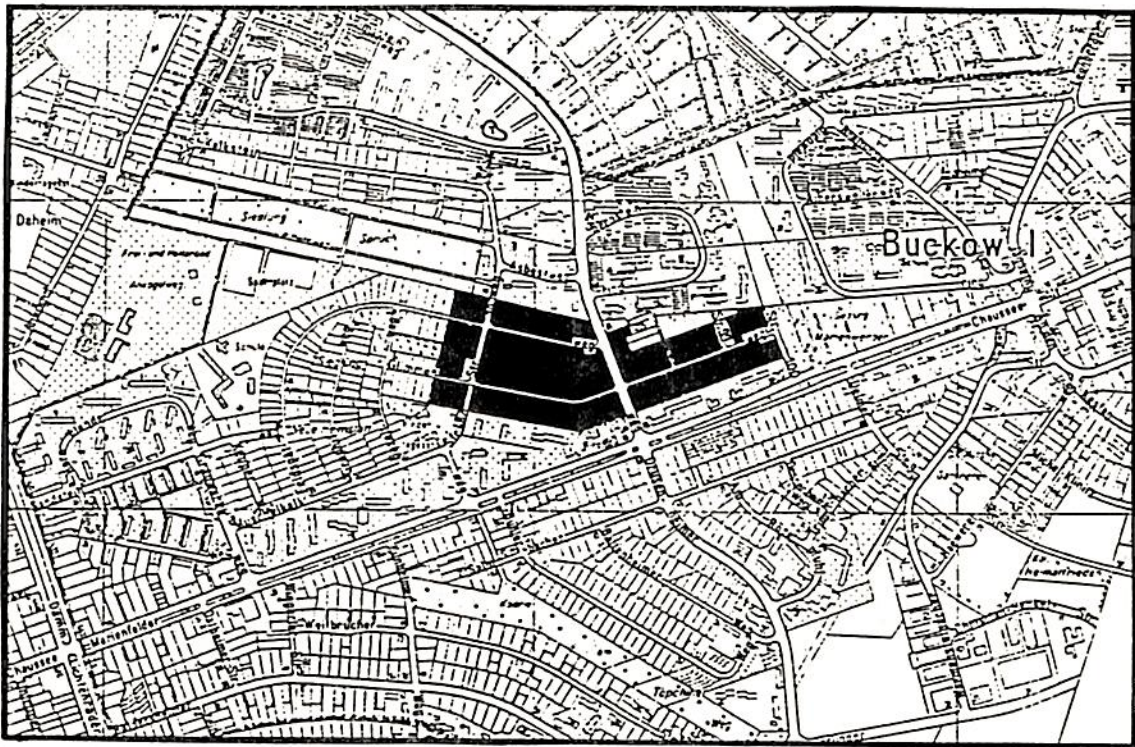
§ 1 ANWENDUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Bebauung und Gestaltung der Gruppenkleinsiedlung Buckow I "Neue Scholle" im Bezirk Neukölln.

Die Lage und der Anwendungsbereich (geschwärzte Fläche) der Siedlung ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Richtlinien.

Abb. LAGE DER SIEDLUNG:



(2) Sachlicher Anwendungsbereich

Die Richtlinien sind anzuwenden bei Pächterwechsel im Verkaufsfall, sofern das Bezirksamt Vorkaufsrechte geltend macht sowie bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für alle baulichen

Anlagen einschließlich Einfriedungen, Kfz-Einstellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Die Richtlinien gelten sowohl für baugenehmigungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen nach § 55 Bauordnung für Berlin (BauOBln) als auch für sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreie Maßnahmen nach § 56 BauOBln.

Um die Einheitlichkeit des Doppelhauses gemäß den folgenden §§ zu wahren, sollen - neben den Unterlagen zur Genehmigung / Anzeige - gegenseitige (nachbarliche) Einverständnis- und Verpflichtungserklärungen abgegeben werden, in denen genaue Festlegungen über die Bebauung und Gestaltung getroffen werden.

(3) Ausgangslage

Der jeweilige Ursprungstyp bildet die Ausgangslage für die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien.

Absicht ist, das ursprüngliche Doppelhaus in seinen wesentlichen und siedlungscharakteristischen Ausprägungen und in seiner Ausformung zu sichern; dabei sind insbesondere folgende bauliche Veränderungen unzulässig:

- Stellung des Hauptgebäudes;
- Dachform und -neigung;
- First- und Traufhöhe.

Die gestalterischen Anforderungen an Form, Material und Farbgebung sowie Grün- und Freiflächen sind ebenfalls in Anlehnung an den Ursprungstyp entwickelt worden.

(4) Befreiungen

Die Richtlinien lassen Befreiungen nur in besonderen Fällen zu, bei denen im Sinne dieser Anforderungen zu verfahren ist.

(5) Beteiligte

Im Absatz (2) wird vorgeschrieben, welche Maßnahmen der Erbbauheimstätten von den Richtlinien berührt werden. Alle Maßnahmen dürfen nur im Einvernehmen mit der jeweiligen Siedlungsträgersgesellschaft und mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers oder des von ihm Beauftragten,

bzw. dem Bezirksamt (Grundstücksamt) ausgeführt werden. Grundlage hierfür ist § 6 des bestehenden Erbbaurechtsvertrages.

Zur Informationsweitergabe an die Siedlungsvorstände wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Grundstücksamt / Bauaufsichtsamt empfohlen. Das Bezirksamt berät, in Kooperation mit den Siedlungsvorständen, in allen baulichen und gestalterischen Fragen.

(6) Bestandsschutz

In der unter § 1 bezeichneten Siedlung gilt für alle rechtmäßig genehmigten baulichen Anlagen der passive Bestandsschutz. Dieser beruht auf dem Recht, eine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, und zwar auch dann, wenn durch später entlassene öffentlich-rechtliche Vorschriften das Vorhaben heutigentags nicht mehr genehmigungsfähig wäre.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen, die nicht den Anforderungen des Kataloges entsprechen, ist i.S. des passiven Bestandsschutzes kein Anspruch auf Genehmigung von Folgenutzung in folgenden Fällen herzustellen:

- bei Pächterwechsel im Verkaufsfall,
- wenn das Bezirksamt Vorkaufsrechte geltend macht oder
- wenn wesentliche Änderungen wie Neubau, Umbau, Erweiterung, Instandsetzung sowie Nutzungsänderungen durchgeführt werden und die Durchführung dieser Vorschriften keine unzumutbaren Mehrkosten verursachen.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen oder Teile einschließlich Einfriedungen sowie die Herrichtung und Gestaltung von Kfz-Einstellplätzen und Grundstücksfreiflächen, d.h., für die Bereiche, in denen bauliche und gestalterische Maßnahmen vor in Kraft treten der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien nicht genehmigungspflichtig bzw. anzeigepflichtig waren, gilt auch der passive Bestandsschutz.

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 jedoch abweichend von § 2 Abs. 2 und 3 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.

(2) Zulässig ist 1 Vollgeschoß im Sinne von § 20 BauNVO.

(3) Festgelegt ist eine offene Bauweise, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind (entsprechend § 22 BauNVO).

§ 3 GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG

Das Grundstück gliedert sich in folgende Bereiche:

Fläche A:

Baubereich, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, den Ursprungstyp (Abb.: enge Schraffur), die Erweiterungsfläche (Abb.: weite Schraffur) sowie die grundstücksrückwärtige Baugrenze.

Fläche B:

Bereich für Garage, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie und den seitlichen und rückwärtigen Übergangsbereich (an der Grundstücksgrenze).

Fläche C:

Übergangsbereich zwischen A und B, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, die seitliche Grundstücksgrenze und die grundstücksrückwärtige Baugrenze.

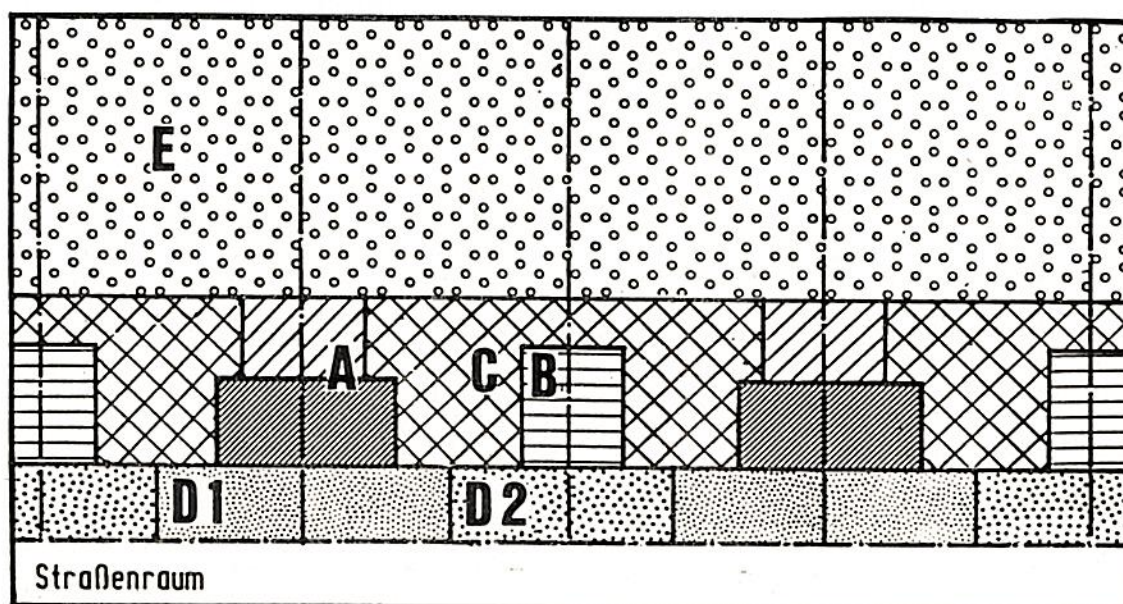
Fläche D:

Vorgartenbereich (D 1) und Zufahrt- und Wegebereich (D 2), definiert durch die Straßenbegrenzungslinie und die Baufluchtlinie.

Fläche E:

Gartenbereich, definiert durch die rückwärtige Bebauungsgrenze und die rückwärtige Grundstücksgrenze.

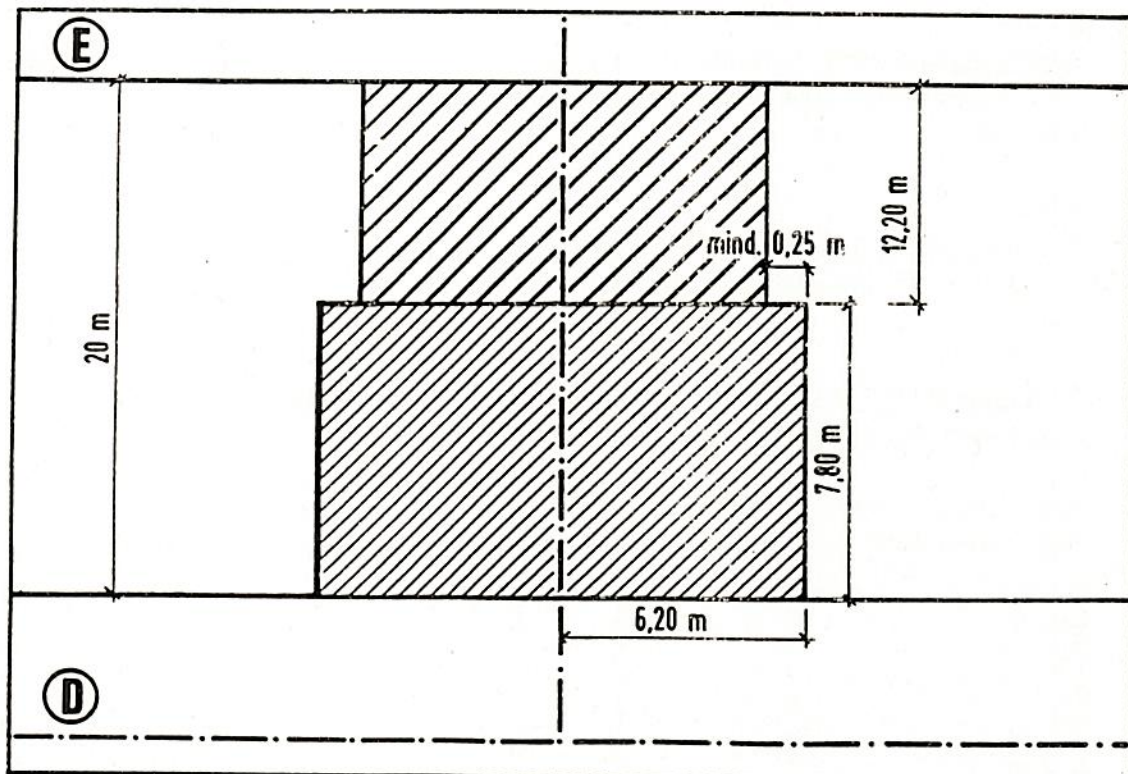
Abb. GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG:



§ 4 BAUBEREICH (FLÄCHE A)

- (1) Die überbaubare Fläche in Buckow I "Neue Scholle" darf maximal $GR = 121 \text{ m}^2$ betragen.
- (2) Die maximale Bebauungstiefe beträgt 20 m, gemessen von der straßen-
seitigen Baufluchtlinie.
- (3) Das rückwärtige Erweiterungsgebäude muß sich durch einen Rücksprung
von mindestens einem ganzen Stein (ca. 0,25 m) von der seitlichen Bau-
grenze des Ursprungstypes auszeichnen.

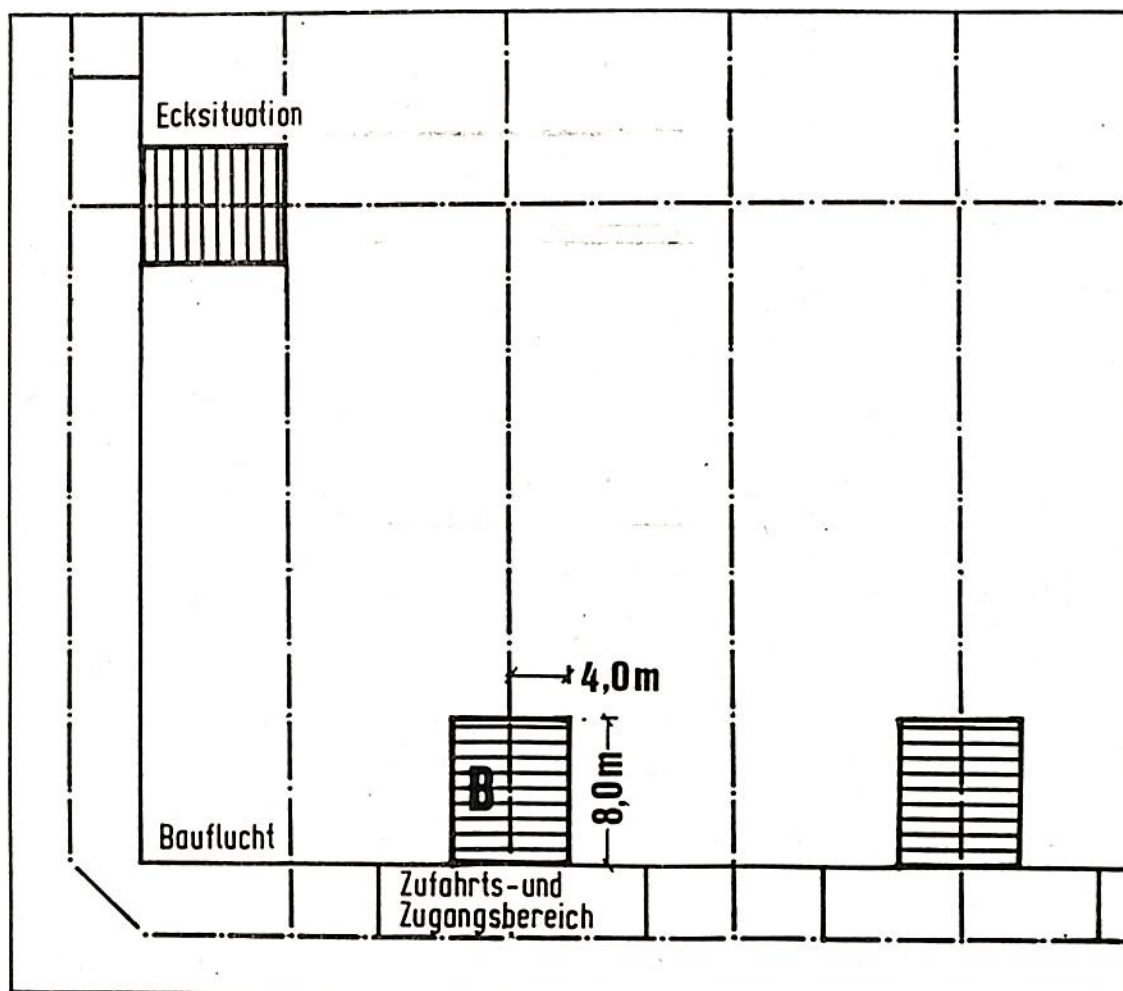
Abb. BAUBEREICH:



§ 5 BEREICH FÜR GARAGE (FLÄCHE B)

- (1) Es ist eine Garage von maximal 4 x 8 m zulässig. Es gilt Grenzbebauung.
- (2) Die Vorderkante der Garage ist in der Baufluchtlinie des Hauptgebäudes zu errichten.
- (3) Für Ecksituationen gilt ebenfalls das Prinzip der Grenzbebauung bzw. nachbarlicher Garagenanbau.

Abb. BEREICH FÜR GARAGE:



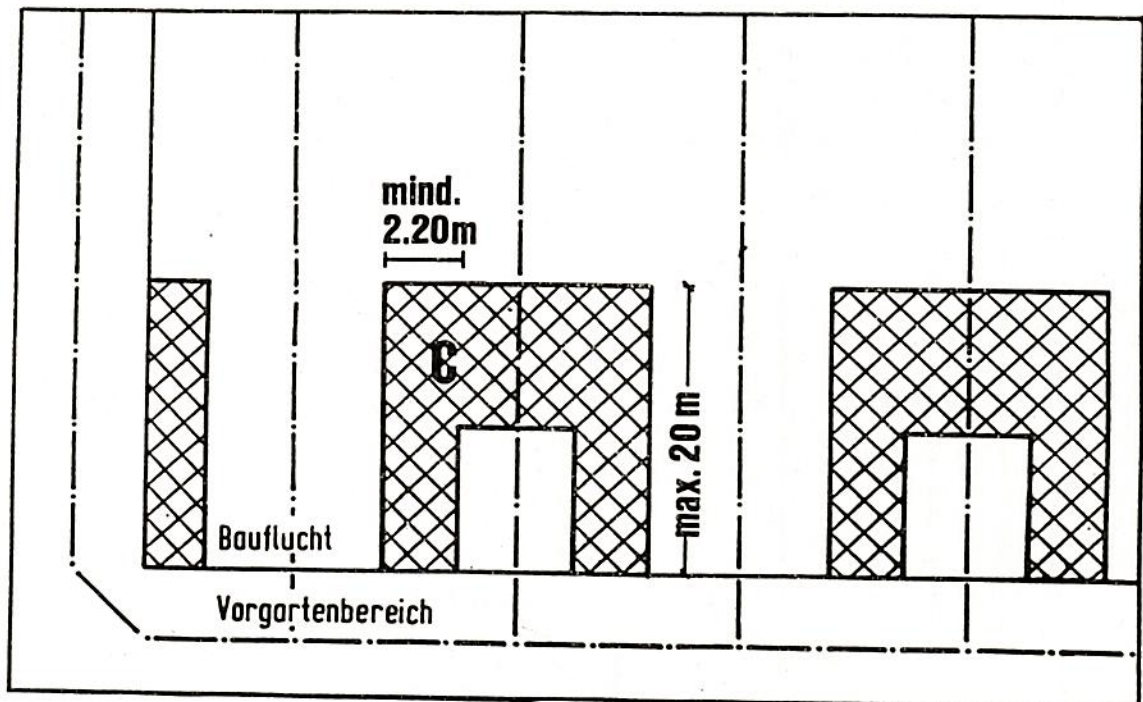
§ 6 ÜBERGANGSBEREICH (FLÄCHE C)

(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.

(2) Zulässig sind Terrassen, Pergolen, offene Spaliere und die notwendigen Zugänge zum Hauptgebäude.

(3) Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und soll 80 v.H. der Grundfläche nicht überschreiten.

Abb. ÜBERGANGSBEREICH:



§ 7 VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH (FLÄCHE D)

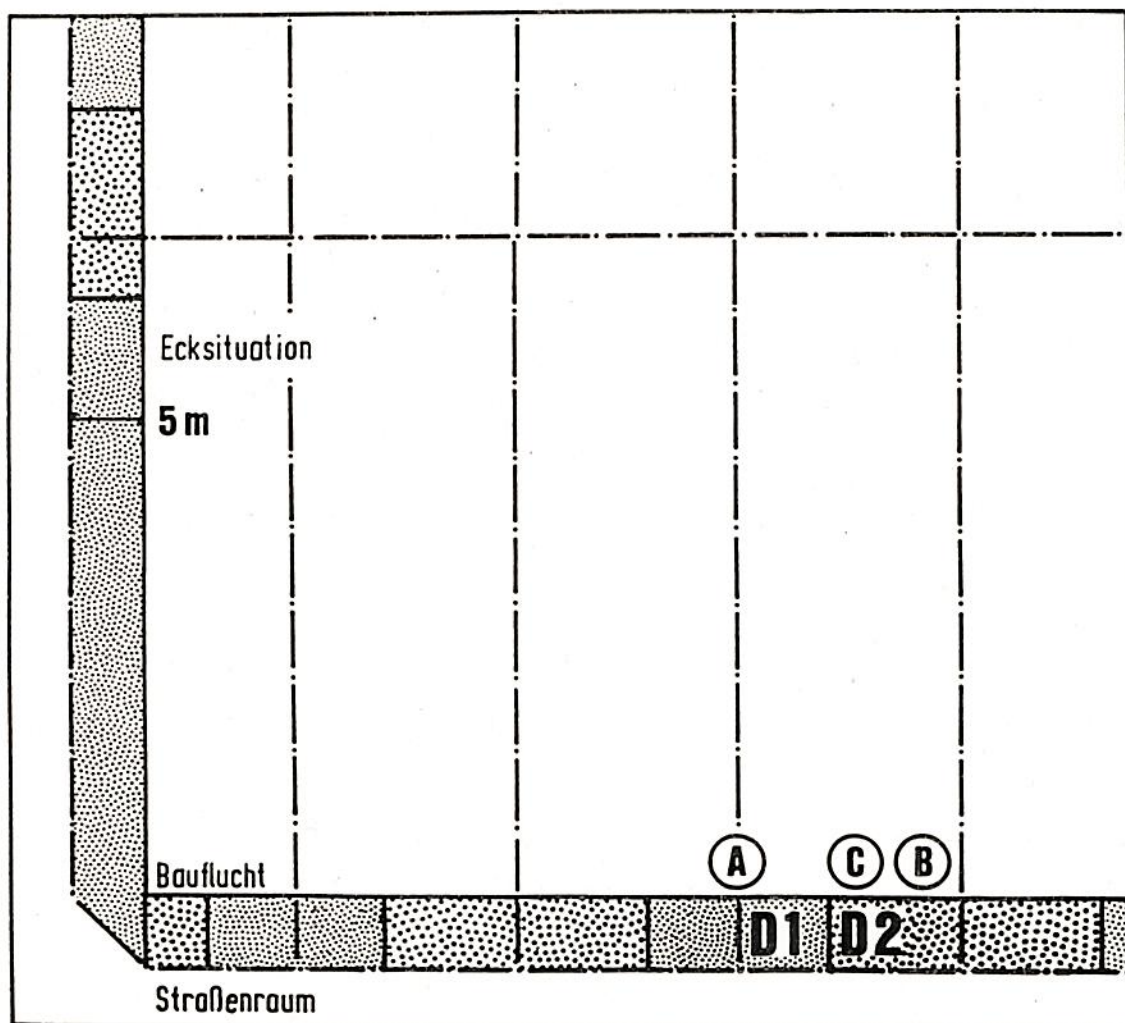
(1) Der gesamte Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauflucht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

(2) Der Vorgartenbereich (D 1) ist unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen.

(3) Beim Zufahrts- und Zugangsbereich (D 2) ist die Befestigung bzw. Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

(4) In Ecksituationen ohne Bauflucht ist eine Vorgartentiefe (D 1) von mindestens 5 m einzuhalten.

Abb. VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH:



§ 8 GARTENBEREICH (FLÄCHE E)

(1) Der Gartenbereich ist zu mindestens 80 v.H. als Nutz- und/oder Ziergarten anzulegen.

(2) Im Gartenbereich ist nur ein Gebäude (z.B. Gewächshaus, Gerätehaus, Stall oder Schuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² 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. Sonstige baulichen Anlagen sind unzulässig.

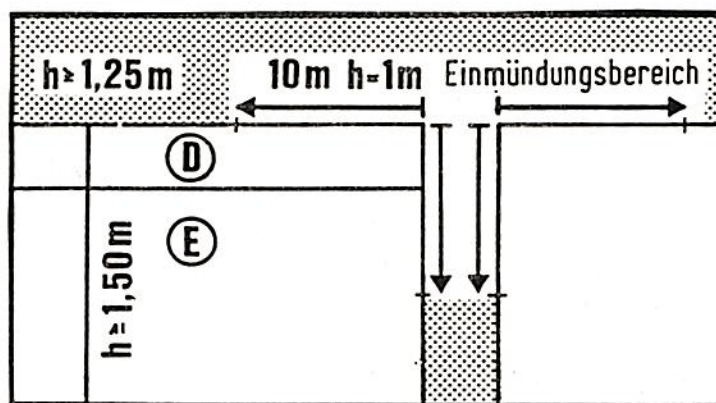
§ 9 EINFRIEDUNGEN

(1) Das Grundstück ist entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden. Alle Einfriedungen im Vorgartenbereich (Fläche D 1) sowie im Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2) sollen nicht höher als 1,25 m, gemessen von der Oberkante Wegebefestigung, sein.

(2) Entlang der Grundstücksgrenzen im Gartenbereich (Fläche E) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

(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.

Abb. EINFRIEDUNG:



§ 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 ist das in § 8 (2) bezeichnete Gebäude.

(2) Provisorische Bauten und mit dem Erdboden verbundene massive Schwimmbäder sind unzulässig.

(3) Gebäudeunterkellerung ist zulässig.

(4) Ortsfeste Behälter zu Energieversorgung sind von der Straße nicht einsehbar oder unterirdisch zu errichten.

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.

(2) Die Straßenseite des ursprünglichen Doppelhauses ist in den gestalterischen Ausprägungen in Form, Gliederung, Material und Farbgebung der folgenden architektonischen Elemente einheitlich auszuführen:

- Dachdeckung und -aufbauten;
- Fassade und Fassadenöffnungen;
- untergeordneten Bauteilen.

(3) Untergeordnete Gebäudeteile, wie

- Erker, Loggien,
- Vorbauten, Einschnitte,
- Wintergärten,

sind, soweit nicht anders geregelt, nur an der straßenabgewandten Seite innerhalb des Baubereiches zulässig; eine massive Bauweise ist nicht erforderlich.

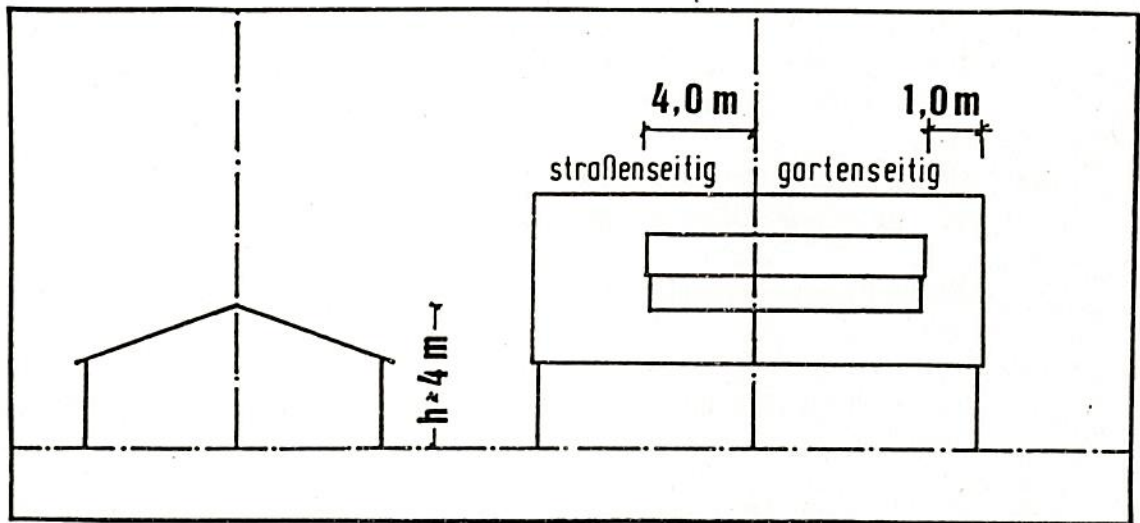
(3) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur an der straßenabgewandten Seite des Hauptgebäudes und an den Nebengebäuden zulässig.

§ 12 DACH

- (1) - Das Dach des Hauptgebäudes und der Anbauten ist in Form, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
 - Die sich gegenüberliegenden und nebeneinanderliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- (2) - Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung bis von 45° zulässig. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
 - Die Firsthöhe des Hauptgebäudes beträgt maximal 7 m.
- (3) - Für rückwärtige Anbauten ist ein geneigtes Dach zulässig. Der First soll entlang der Grundstücksgrenze verlaufen und eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Davon abweichend ist auch ein Schleppdach für rückwärtige Anbauten zulässig; dann ist der First bzw. der obere Dachanschluß des Schleppdachs mindestens zwei Ziegelreihen über der Traufe des Hauptgebäudes auszuführen. Ein Schleppdach ist unzulässig, wenn die maximale Bebauungstiefe des rückwärtigen Anbaues 5 m überschreitet.
 - Die Traufe des rückwärtigen Anbaus ist in der Höhe des Hauptgebäudes auszuführen.
- (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.
- (5) Dachgauben sind zulässig:
 - Straßenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand bis maximal 4,0 m zulässig.
 - Gartenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand bis ein Sparrenfeld (ca. 1,0 m) vom Außengiebel zulässig.
 - Die Dachgauben sind mindestens zwei Ziegelreihen vom Frontmauerwerk zurückgesetzt zu errichten.

- Der obere Dachanschluß der Gaube ist zwei Ziegelreihen unter dem First des Hauptgebäudes auszuführen.
 - Der Neigungswinkel des Dachanschlusses der straßen- und gartenseitigen Gaube ist einheitlich auszuführen.
- (6) - Neben einer gartenseitigen Dachgaube ist ein Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal 1,0 m zulässig.
- Neben einer straßenseitigen Gaube sind Dachflächenfenster unzulässig.
 - Bei Nichtausführung einer Gaube sind höchstens zwei Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal je 1,0 m² zulässig.
- (7) - Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist einheitlich, vorzugsweise in roten bzw. rotbraunen Dachziegeln bzw. -steinen, auszuführen.
- Die Dacheindeckung von Vordächern und sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen sind in Material und Farbe des Hauptgebäudes auszuführen;
 - Die Dacheindeckung der Garagen und Stellplatzüberdachungen ist einheitlich auszuführen.
- (8) Der Dachüberstand soll am Giebel (Ortgang) maximal eine Ziegelbreite (ca. 0,25 m) und an der Traufe maximal eine Ziegellänge (ca. 0,35 m) betragen.
- (9) Dachbegrünung ist auf Anbauten und auf Garagen zulässig.

Abb. DACH:



§ 13 FASSADE

(1) Die Vorderfassade, die seitliche Fassade sowie die Fassade der Gauben sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

(2) Bei Ausführung einer Giebelverkleidung oder einer Gaubenverkleidung ist nur dunkelbraunes Holz mit vorzugsweise senkrechter Gliederung, Schieferverkleidung oder schieferähnliches Material zulässig.

(3) Die Sockelausbildung darf eine maximale Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

(4) Material:

- Für Fassaden ist ausschließlich glatter bis leicht angerauhter 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.

(5) Farbe:

- Für die Fassadenfläche ist nur weiße bis leicht erdfarben abgetönte weiße Farbe zulässig (für den Giebel und die Gaube gilt auch § 13 Abs. 2)

- Der Sockel kann durch kräftigere Farbgebung abgesetzt werden.

(6) Die Fassaden von Anbauten sollen in Material und Farbgebung den Fassaden des Hauptgebäudes angeglichen werden.

(7) Die Fassade der Garage ist in Material- und Farbgebung der des Hauptgebäudes anzugleichen.

(8) Fassadenbegrünung ist zulässig.

(9) Maßnahmen zur Wärmedämmung sind zulässig, sofern die Absätze (1), (4) und (5) nicht berührt werden.

§ 14 FENSTER / TÜREN / TORE

(1) Fassadenöffnungen:

- Die Hauptfassade der Doppelhäuser ist in der Gliederung, Material- und Farbgebung sowie in der Wahl der zusätzlichen Bauteile einheitlich zu gestalten (des weiteren wird auf den Katalog anzuwendender Baustoffe verwiesen¹).
- 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.

(2) Gliederung:

- Fensteröffnungen an der Hauptfassade dürfen maximal 1,7 m² groß sein. Senkrechte Formate sind unzulässig.
- Fenstereinteilungen bzw. Sprosseneinteilungen sind mittig um die senkrechte Symmetrieachse vorzunehmen.
- Bogenförmige Fassadenöffnungen sind für die Vorderfassade und die seitliche Fassade unzulässig.
- Eingangstüren sollten, sofern sie sich an der seitlichen Fassade befinden, symmetrisch gegliedert sein (um die senkrechte Symmetrieachse).

(3) Farb- und Materialgebung:

- Fenster in der straßenseitigen Hausfassade sind einheitlich auszuführen.
- Metallfenster, Türen und Tore sind nur beschichtet (nicht metallisch glänzend) zulässig.¹

(4) Garagentore sind in senkrechter Gliederung (Falze, Holzlatten usw.) zu gestalten; ausnahmsweise ist für Rolltore eine andere Gliederung zulässig.

¹ siehe C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 1. ANFORDERUNGEN AN BAUSTOFFAUSWAHL

§ 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.

(2) Rolladenkästen sind verdeckt bzw. nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen.

(3) Einzelantennen zum Rundfunkempfang sowie für den Amateur- und Betriebsfunk und sonstige Antennenanlagen sind straßenseitig am Hauptgebäude unzulässig.

(4) Einfriedungen und die Vorderfassaden sind von Werbeanlagen freizuhalten.

(5) Die Nutzung des Vorgarten- und Übergangsbereiches als dauerhafter Stellplatz für Wohnwagen, Campingwagen, Boote o.ä. ist unzulässig.

§ 16 ZUFAHRTEN UND ZUWEGE

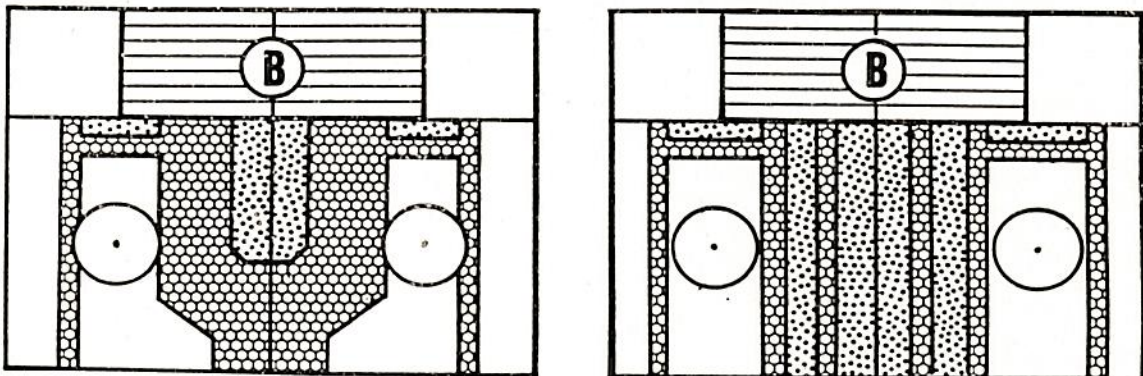
(1) Für die Befestigung der Wege, Zufahrten und sonstigen Hoffflächen sind Pflasterungen, Plattenbeläge und wasserdurchlässige Decken zulässig. Eine Vollversiegelung z.B. mit Asphalt ist in diesen Bereichen unzulässig.

(2) Die Nutzung der Zufahrt als zusätzlicher Kraftfahrzeugsstellplatz ist zulässig.

(3) Zwischen zwei nebeneinanderliegenden offenen Einfahrten sind nur Hecken oder sonstige Bepflanzungen zulässig.

(4) Zufahrten können zur Reduzierung des Versiegelungsgrades entweder nachbarlich zusammengelegt oder als Spurbahnen ausgeführt werden.

Abb. ZUFAHRT:

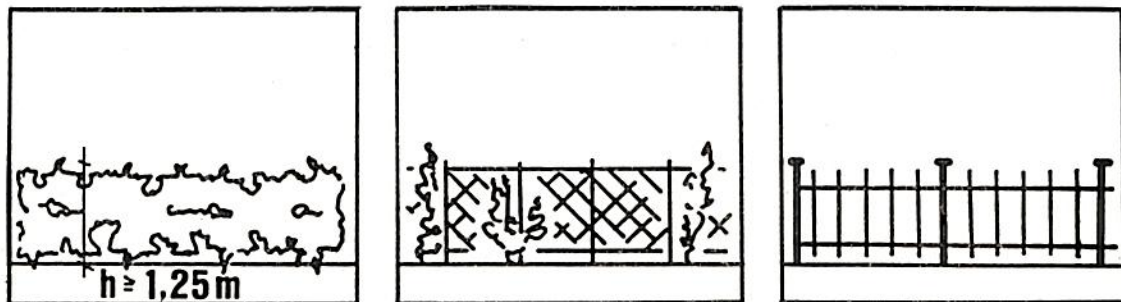


§ 17 EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind pro Doppelhaus einheitlich zu gestalten. Vorzugsweise sind Ligusterhecken zu pflanzen. Außerdem sind eingegrünte Maschendrahtzäune oder Holzlattenzäune, vorzugsweise mit senkrechter Gliederung, zulässig (des weiteren wird auf den Katalog¹ anzuwendender Baustoffe verwiesen).

(2) Einfriedungen mit gemauerten oder andersartig fest mit dem Erdboden verbundenen Sockelausbildungen sind unzulässig; gemauerte bzw. andere feste Pfeiler bis zu einer Grundfläche von $0,135 \text{ m}^2$ ($36,5 \times 36,5 \text{ cm}$) sind in einem Abstand von $3,0 \text{ m}$ oder bis zu einer Grundfläche von $0,088 \text{ m}^2$ ($24 \times 36,5 \text{ cm}$) mit einem Abstand von $2,0 \text{ m}$ zulässig.

Abb. EINFRIEDUNG:



¹ siehe C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 1. ANFORDERUNGEN AN DIE BAUSTOFFAUSWAHL

§ 18 GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

(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 wird auf die Pflanzliste standortgerechter und ortstypischer Gehölzarten verwiesen.¹

(2) Im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und Garage ist ein Laub-, vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

(3) Pro Grundstück sind mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

(4) Zwischen Hauptgebäude und Garage ist ein begrüntes Rankgerüst als Sichtschutz zulässig.

¹ siehe C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 2. PFLANZLISTE STANDORTGERECHTER UND ORTSTYPISCHER GEHÖLZARTEN