

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (1) und (2) HBO zum Bebauungsplan Nr. 22 „Neuröder Weg, zwischen Falltorstraße und Hauptstraße“ der Gemeinde Einhausen.**

**Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**7.0 Dachgestaltung**

**7.1 Dachform:**

Für Haupt- und Wohngebäude ist das Flachdach ausgeschlossen. Für Garagen und Carports ist die Art der Dachform frei wählbar.

**7.2 Dachneigung:**

Die Dachneigung beträgt max. 45°

**7.3 Dachüberstände:**

Allseitig maximal 0,50 m über die Außenwand hinaus sind zulässig.

**7.4 Dachaufbauten:**

Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 2,5 m.

**8.0 Carports:**

**8.1** Der „Carport“ besteht aus einer Tragkonstruktion mit Abdeckung bzw. Dach ohne seitliche Umschließungswände und ohne Tor.

**8.2** Der „Carport“ ist zu beranken; dabei ist die Art der Berankung nach der Pflanzangabe unter Pkt. 8.0 bzw. 9.0 der grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen.

**8.3** Als Material wird Holz, alternativ Stahl, festgesetzt.

**8.4** Das Niederschlagswasser der Carportbedachung ist - z.B. zum Zwecke der Bewässerung von Gartenflächen - zu versickern.

## **9.0 Balkone:**

Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen, sind nicht zulässig. Ihre Länge darf max. 2/3 der Hausbreite/-länge betragen.

Brüstungselemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

## **10.0 Einfriedigungen:**

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,50 m.

Einfriedigungen aus Betonfertigteilen oder sogenannten „Lochziegeln“ sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

„Lebende Einfriedigungen“ in Form von Hecken sind zulässig - auch in Kombination mit Zäunen (Einfriedigungen). Die Gehölzart (Sträucher) ist dem Pkt. 6.0 der grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

## **11.0 Außenanlagen:**

Geländeaufschüttungen von mehr als 1,0 m für das Anlegen von Terrassen am Haus sind nicht zulässig.

Entsprechend § 87 (2) HBO ist der anfallende unbelastete Bodenaushub auf dem Baugrundstück zu verwenden.

Abgrabungen am Haus von mehr als 1,0 m sind nicht zulässig (- außer für Lichtschächte).

## **12.0 Regenwassernutzung:**

Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern -vgl. hierzu Pkt. 6.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.