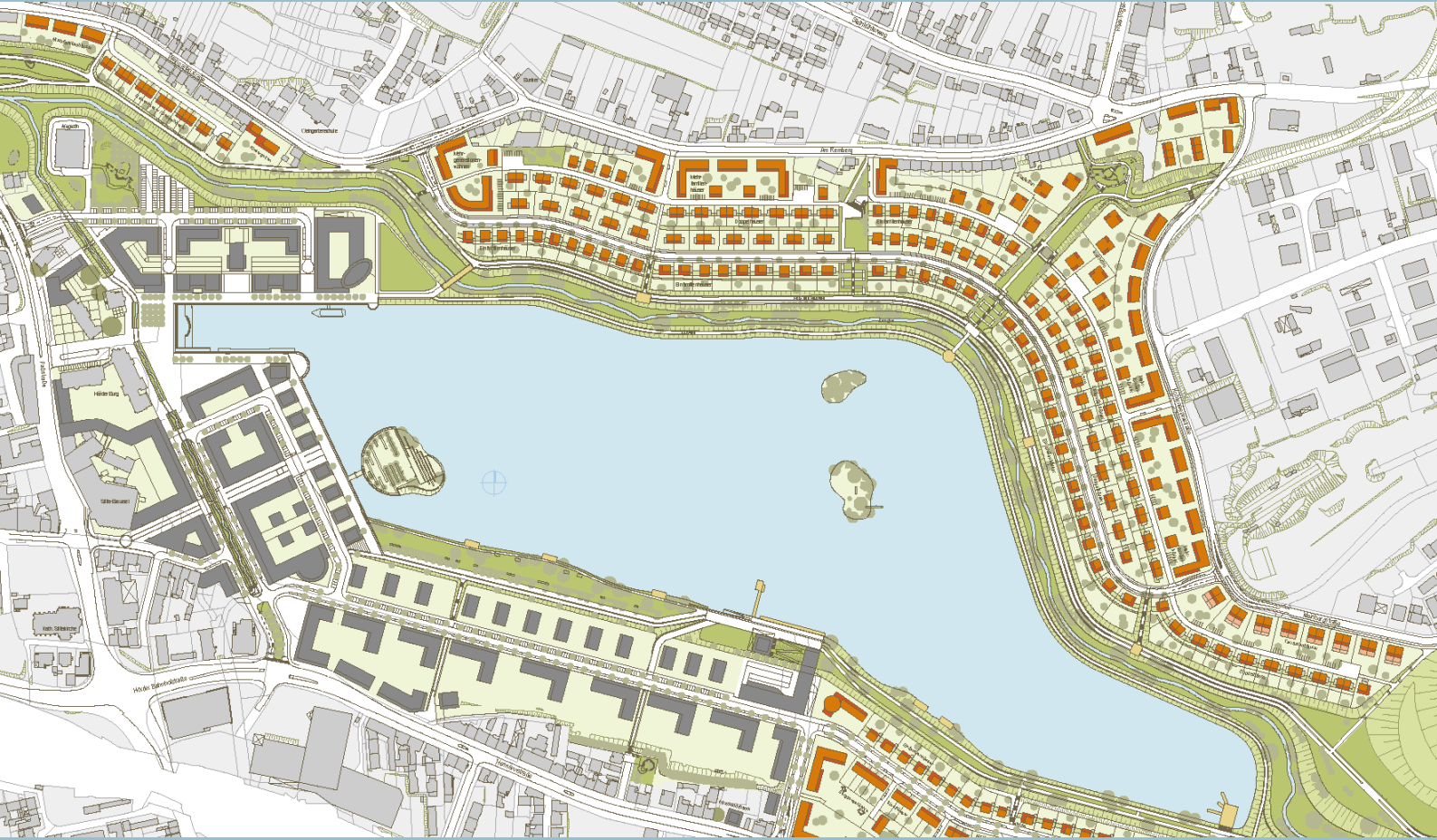


Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Stand: April 2009



Gestaltleitlinien

Gebäudetypologien Neubebauung
Teilbereich B | Wohnquartier Nordufer



Zukunftsstandort

PHOENIX See

PHOENIX See
Entwicklungsgesellschaft mbH
Barcelonaweg 14
44269 Dortmund

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Abteilung 61/4
Burgwall 14
44135 Dortmund

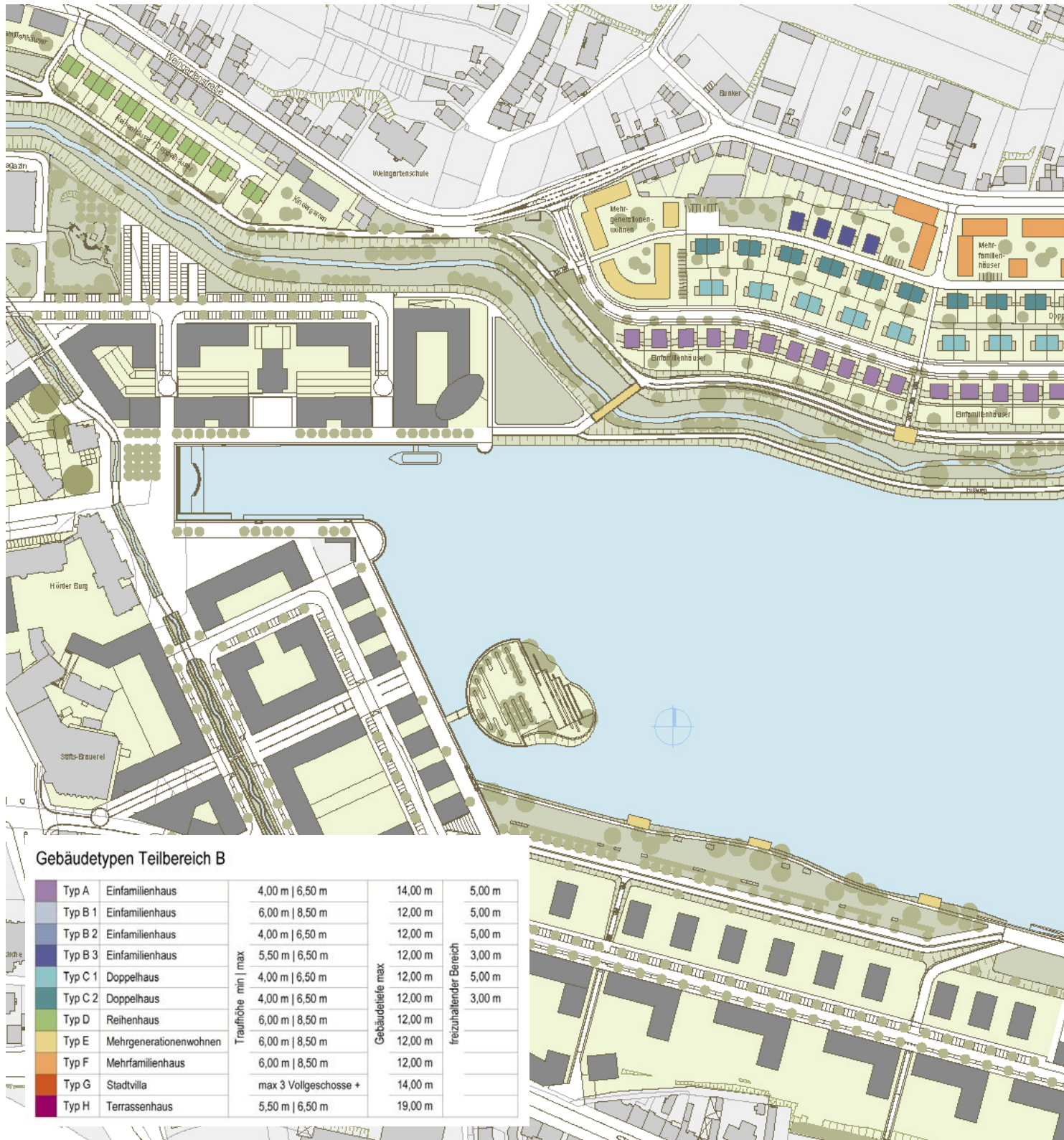
pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke

April 2009

Inhalt

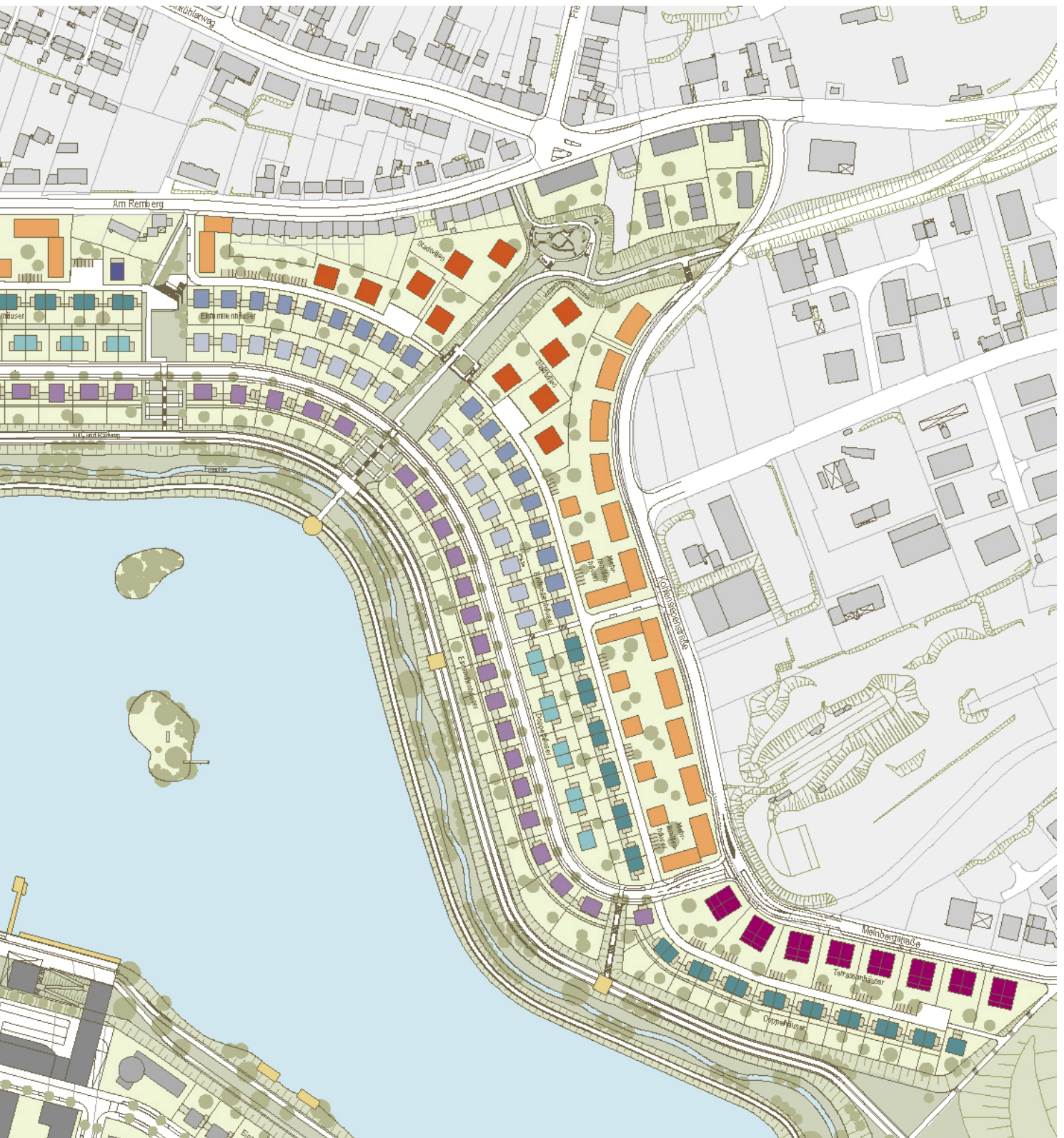
Übersichtsplan Gebäudetypen	4
Gebäudetyp A - Einfamilienhaus	6
Gebäudetyp B 1 - Einfamilienhaus	8
Gebäudetyp B 2 - Einfamilienhaus	10
Gebäudetyp B 3 - Einfamilienhaus	12
Gebäudetyp C 1 - Doppelhaus	14
Gebäudetyp C 2 - Doppelhaus	16
Gebäudetyp D - Reihenhaus	18
Gebäudetyp E - Mehrfamilienhaus	20
Gebäudetyp F - Mehrgenerationenwohnen	22
Gebäudetyp G - Stadtvilla	24
Gebäudetyp H - Terrassenhaus	26

Übersichtsplan Gebäudetypen Teilbereich B | Wohnquartier Nordufer

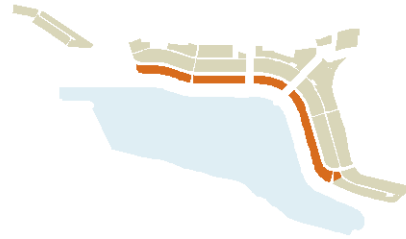


Gebäudetypen Teilbereich B

Typ	Bauform	Grundriss (m)	Längsmaß (m)	Freizeithalter Bereich (m)
Typ A	Einfamilienhaus	4,00 m 6,50 m	14,00 m	5,00 m
Typ B 1	Einfamilienhaus	6,00 m 8,50 m	12,00 m	5,00 m
Typ B 2	Einfamilienhaus	4,00 m 6,50 m	12,00 m	5,00 m
Typ B 3	Einfamilienhaus	5,50 m 6,50 m	12,00 m	3,00 m
Typ C 1	Doppelhaus	4,00 m 6,50 m	12,00 m	5,00 m
Typ C 2	Doppelhaus	4,00 m 6,50 m	12,00 m	3,00 m
Typ D	Reihenhaus	6,00 m 8,50 m	12,00 m	
Typ E	Mehrgenerationenwohnen	6,00 m 8,50 m	12,00 m	
Typ F	Mehrfamilienhaus	6,00 m 8,50 m	12,00 m	
Typ G	Stadtvilla	max 3 Vollgeschosse +	14,00 m	
Typ H	Terrassenhaus	5,50 m 6,50 m	19,00 m	



Wohnquartier Nordufer
 Baureihe 1
 Einfamilienhaus
 B-Plan Hö 252 Nordufer WA 8



Gebäudetyp A

Nutzung

- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise

- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude straßenseitig zwei Geschosse und seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin eine horizontale Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,00 m beträgt
- Freizuhalten Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer Seite ein mindestens 5,00 m breiter Sichtkorridor von jeglicher Bebauung freizuhalten, Bepflanzungen (s. Pflanzliste) sind hier höchstens 1,00 m hoch zu halten

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 4,0 m bis maximal 6,5 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports / Vorgärten

- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz) die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenen Bereich
- Garagen oder Carports sind im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 7,5 m² Grundfläche je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,5 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenen Bereich aufgestellt werden

Einfriedungen

- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt herzustellen
- seeseitig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; zulässige Heckenhöhe maximal 1,8 m, zulässige Höhe der Zäune maximal 0,9 m

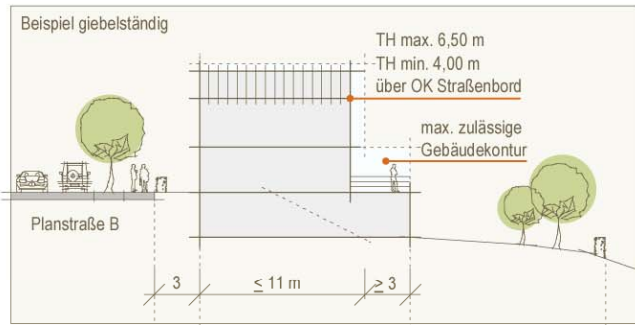
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet herzustellen; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges

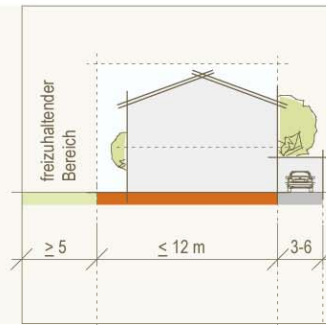
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einseharen Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

Gebäudetyp A | Einfamilienhaus

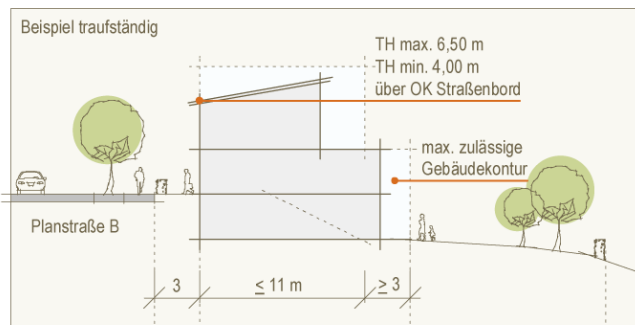


Schnitt

Satteldach

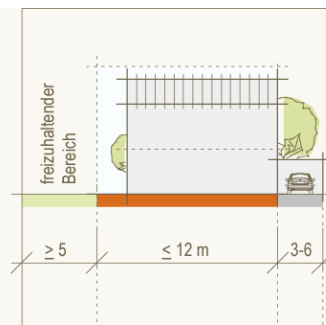


Straßenansicht

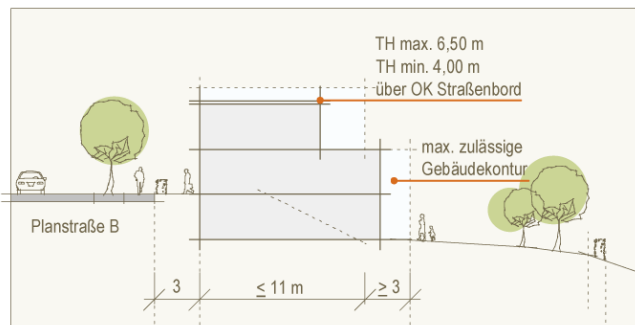


Schnitt

Pultdach

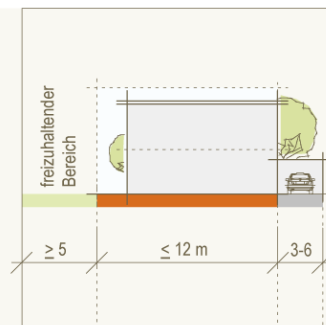


Straßenansicht

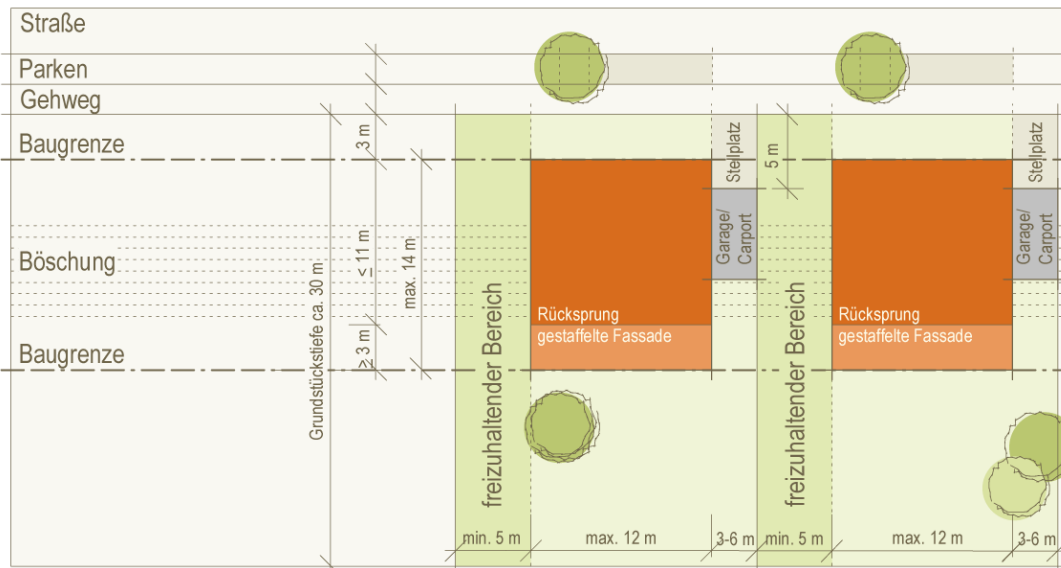


Schnitt

Flachdach



Straßenansicht



Wohnquartier Nordufer
Baureihe 2
Einfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Nordufer WA 8.2



Gebäudetyp B 1

Nutzung

- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise

- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude gartenseitig zwei Geschosse und straßenseitig drei Geschosse, so ist zur Straße hin eine horizontale Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,0 m beträgt
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer Seite ein mindestens 5,0 m breiter Sichtkorridor von jeglicher Bebauung freizuhalten, Bepflanzungen (s. Pflanzliste) sind hier höchstens 1,0 m hoch zu halten

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 6,0 m bis maximal 8,5 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brautöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports / Vorgärten

- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz) die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich
- Garagen oder Carports sind im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 7,5 m² Grundfläche je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,5 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

Einfriedungen

- straßenseitig, seitlich und rückwärtig: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; zulässige Heckenhöhe maximal 1,8 m, zulässige Höhe der Zäune maximal 0,9 m

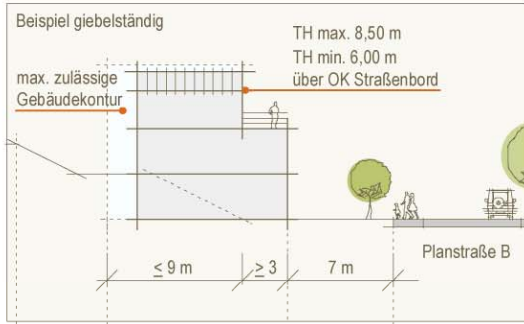
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet herzustellen; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

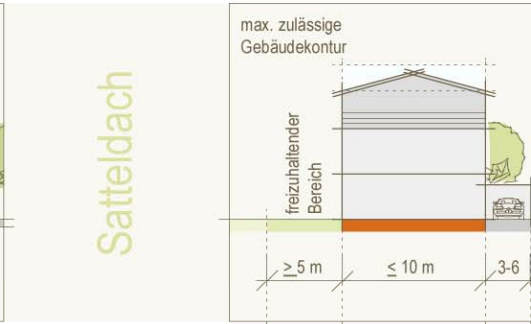
Sonstiges

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einseharen Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

Gebäudetyp B 1 | Einfamilienhaus

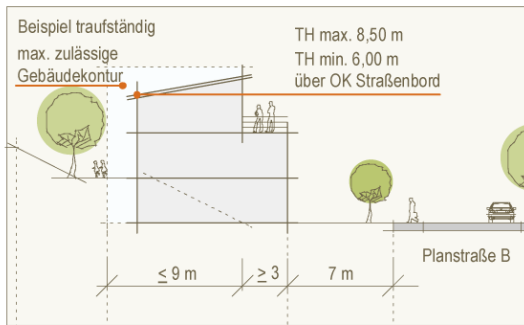


Schnitt

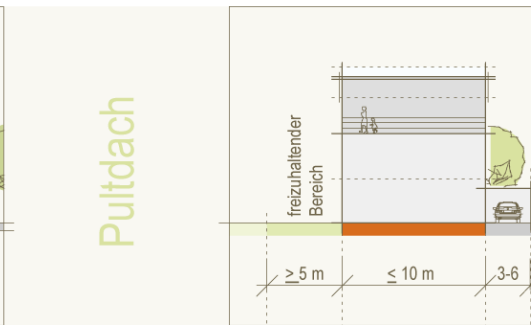


Straßenansicht

Satteldach

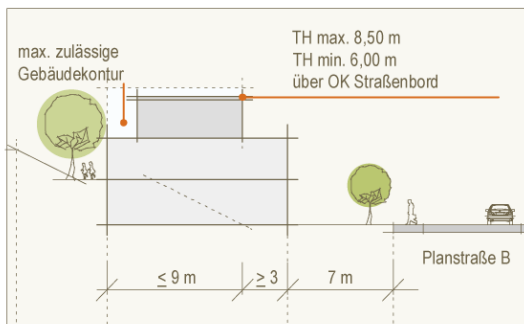


Schnitt

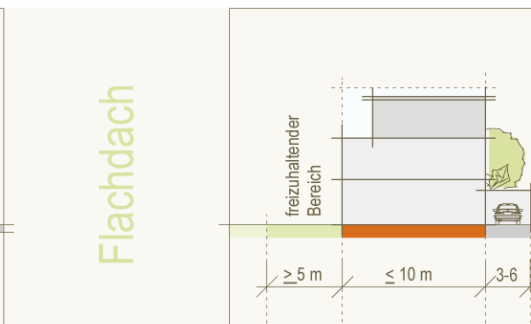


Straßenansicht

Pultdach

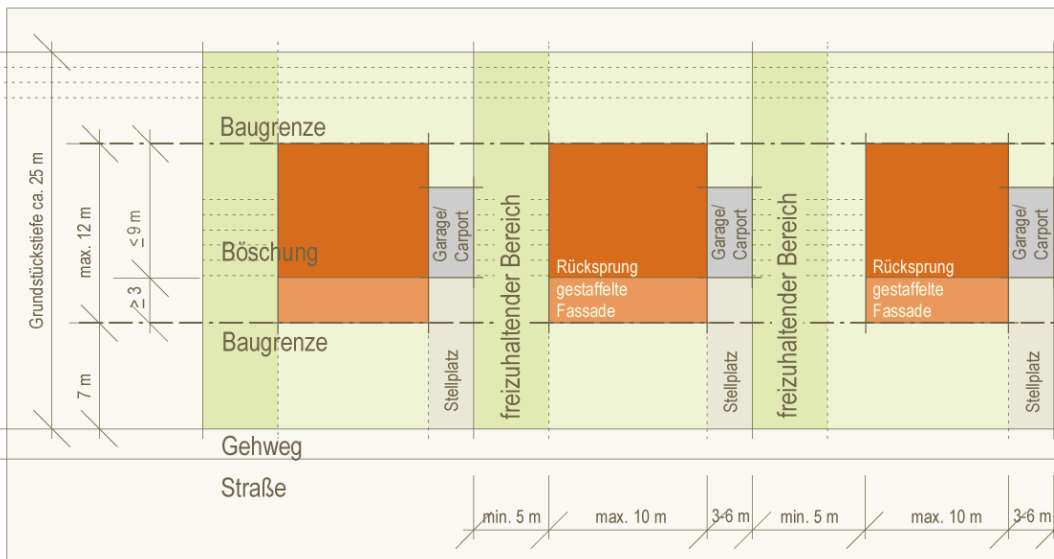


Schnitt



Straßenansicht

Flachdach



Wohnquartier Nordufer
Baureihe 3
Einfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Nordufer WA 8.3



Gebäudetyp B 2

Nutzung

- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise

- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude straßenseitig zwei Geschosse und seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin eine horizontale Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,0 m beträgt
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer Seite ein mindestens 5,0 m breiter Sichtkorridor von jeglicher Bebauung freizuhalten, Bepflanzungen (s. Pflanzliste) sind hier höchstens 1,0 m hoch zu halten

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 4,0 m bis maximal 6,5 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports / Vorgärten

- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz) die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich
- Garagen oder Carports sind im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 7,5 m² Grundfläche je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,5 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

Einfriedungen

- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt herzustellen
- rückwärtig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; zulässige Heckenhöhe maximal 1,8 m, zulässige Höhe der Zäune maximal 0,9 m

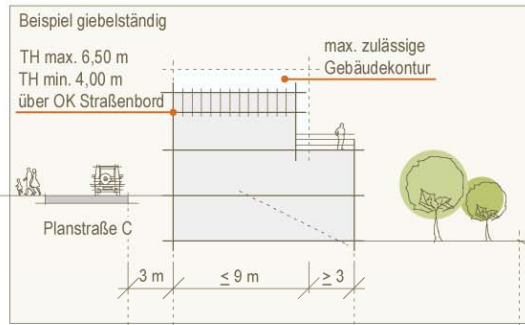
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

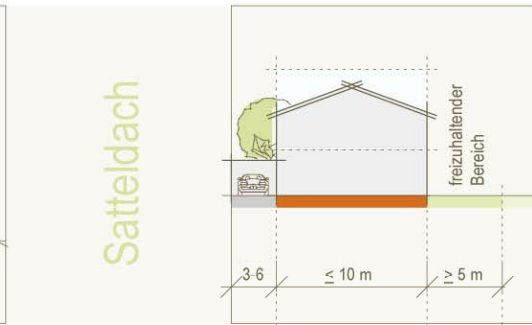
Sonstiges

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einseharen Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

Gebäudetyp B 2 | Einfamilienhaus

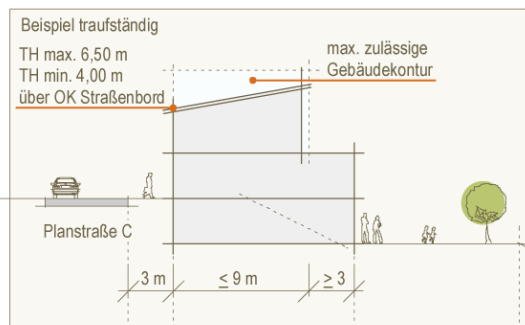


Schnitt

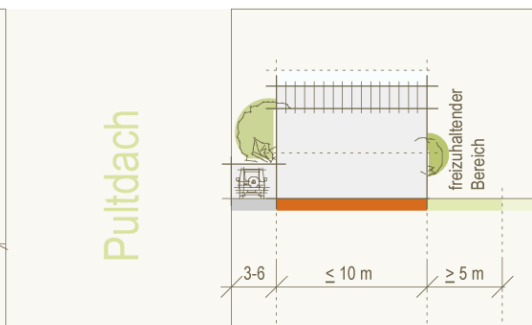


Straßenansicht

Satteldach

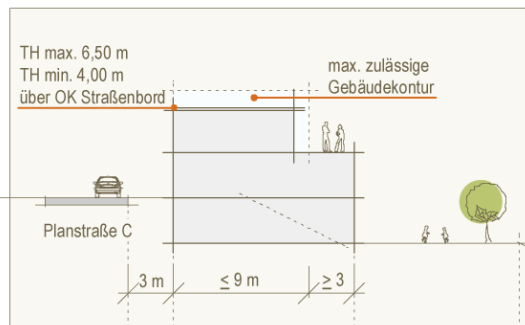


Schnitt

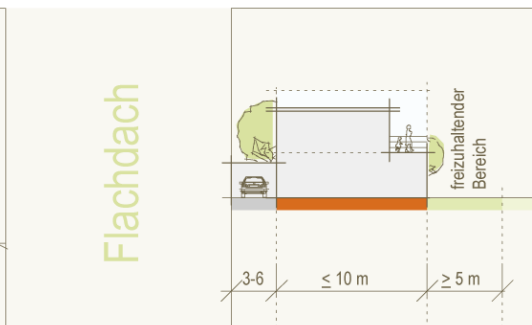


Straßenansicht

Pultdach

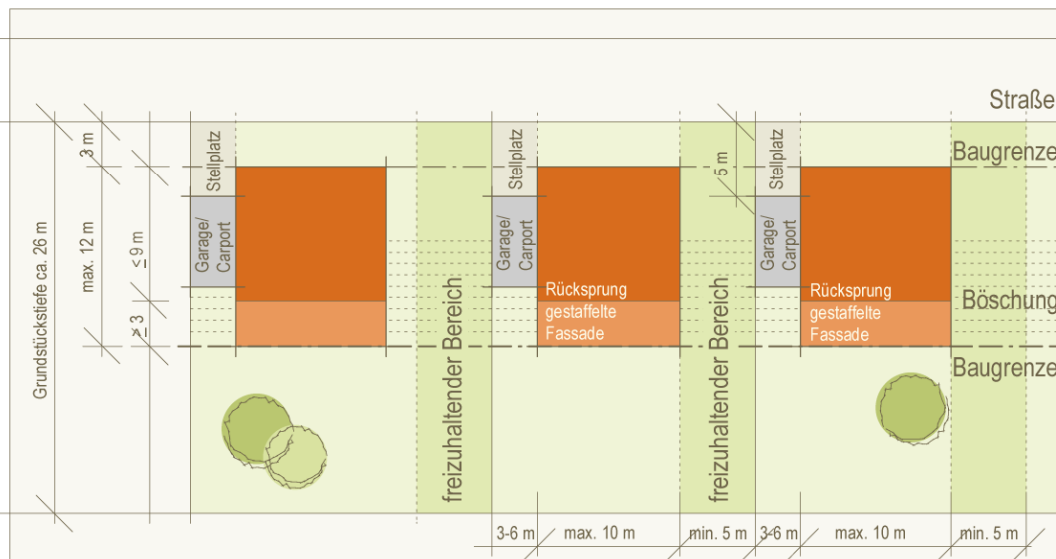


Schnitt



Straßenansicht

Flachdach



Wohnquartier Nordufer
 Baureihe 4
 Einfamilienhaus
 B-Plan Hö 252 Nordufer WA 8.1



Gebäudetyp B 3

Nutzung

- maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise

- freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise
- Freizuhalten Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer Seite ein mindestens 3,00 m breiter Sichtkorridor von jeglicher Bebauung freizuhalten, Bepflanzungen (s. Pflanzliste) sind hier höchstens 1,00 m hoch zu halten

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zelddach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 10°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 5,5 m bis maximal 6,5 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante) mitig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports / Vorgärten

- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz) die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenen Bereich
- Garagen oder Carports sind im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 7,5 m² Grundfläche je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,5 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenen Bereich aufgestellt werden

Einfriedungen

- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt herzustellen
- rückwärtig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; zulässige Heckenhöhe maximal 1,8 m, zulässige Höhe der Zäune maximal 0,9 m

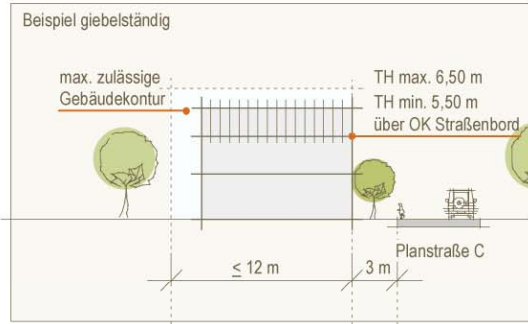
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet herzustellen; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges

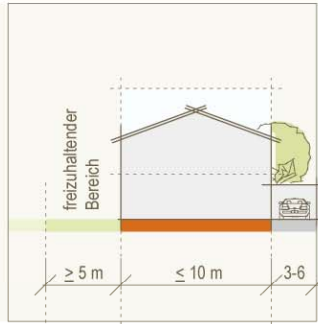
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einsehbaren Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

Gebäudetyp B 3 | Einfamilienhaus

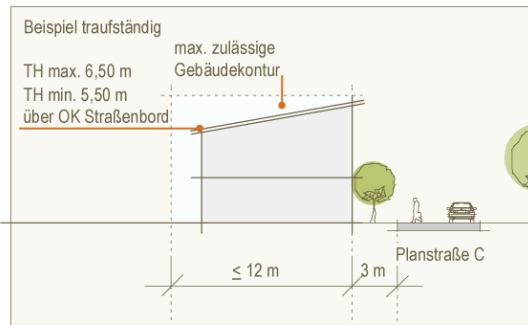


Schnitt

Satteldach

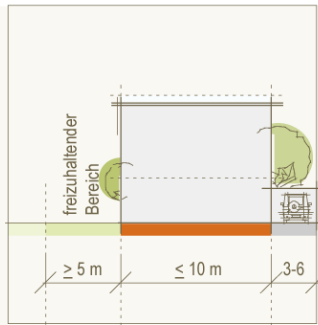


Straßenansicht

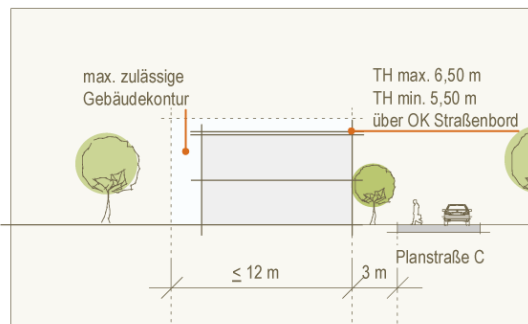


Schnitt

Pultdach

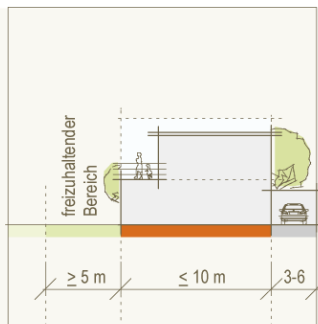


Straßenansicht

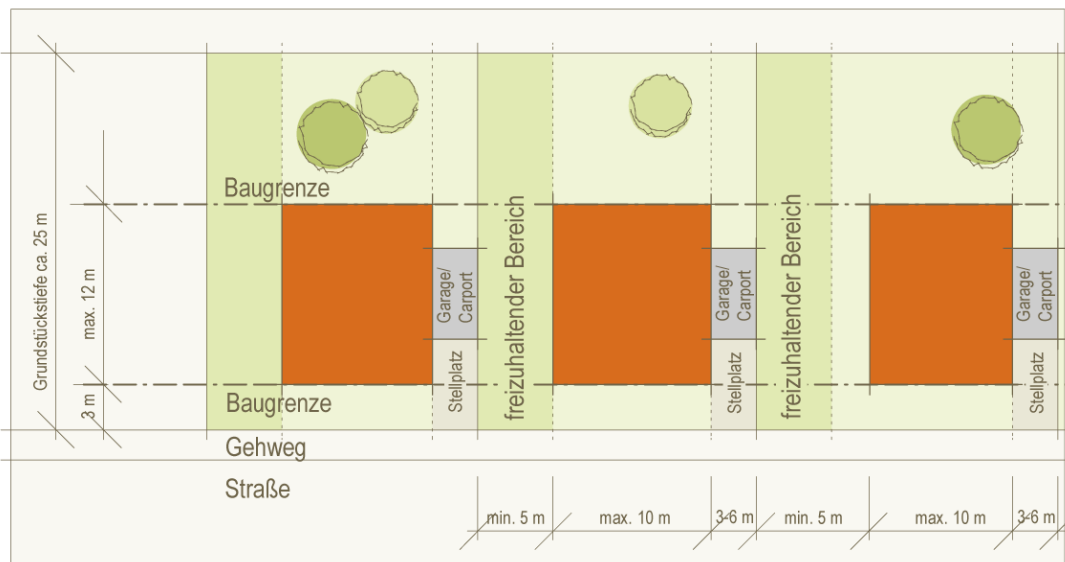


Schnitt

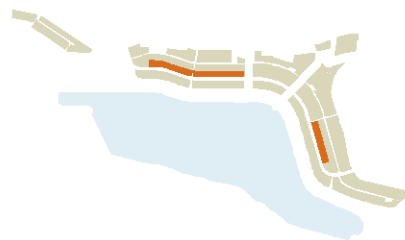
Flachdach



Straßenansicht



Wohnquartier Nordufer
Baureihe 2
Doppelhaus
B-Plan Hö 252 Nordufer WA 7



Gebäudetyp C 1

Nutzung

- maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte

Bauweise

- Doppelhaus in offener Bauweise
- Freizuhaltender Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer Seite ein mindestens 5,0 m breiter Sichtkorridor von jeglicher Bebauung freizuhalten, Bepflanzungen (s. Pflanzliste) sind hier höchstens 1,0 m hoch zu halten; dies gilt für jede Haushälfte

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zelt Dach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 10°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 4,0 m bis maximal 6,5 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortsgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind (glasierte) glänzende Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports / Vorgärten

- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz) die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich
- Garagen oder Carports sind im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 7,5 m² Grundfläche je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich, mit mindestens 1,5 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

Einfriedungen

- straßenseitig, seitlich und rückwärtig: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; zulässige Heckenhöhe maximal 1,8 m, zulässige Höhe der Zäune maximal 0,9 m

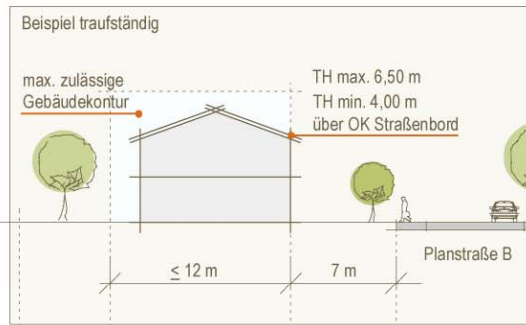
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet herzustellen; Gabionen gefüllt mit Naturstein sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges

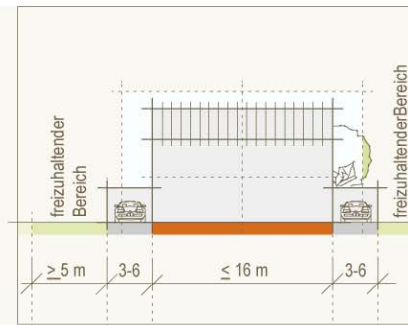
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einsehbaren Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

Gebäudetyp C 1 | Doppelhaus

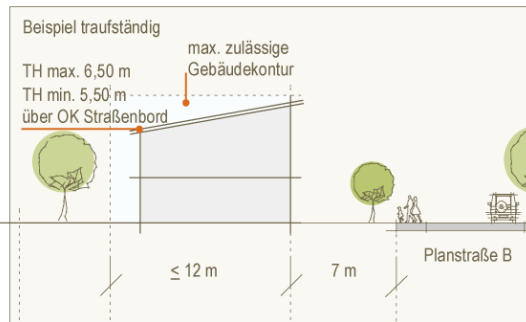


Schnitt

Satteldach

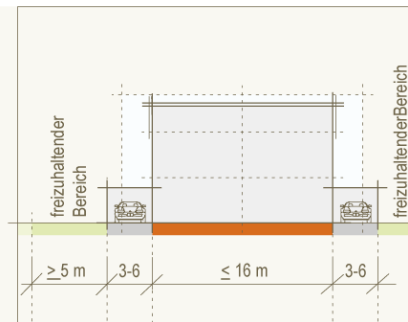


Straßenansicht

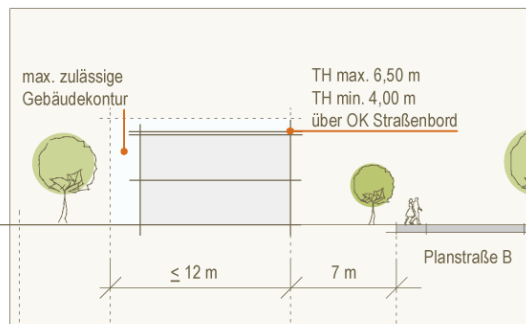


Schnitt

Pultdach

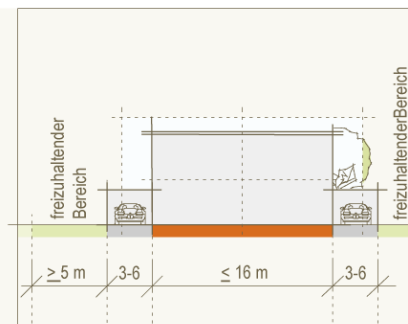


Straßenansicht

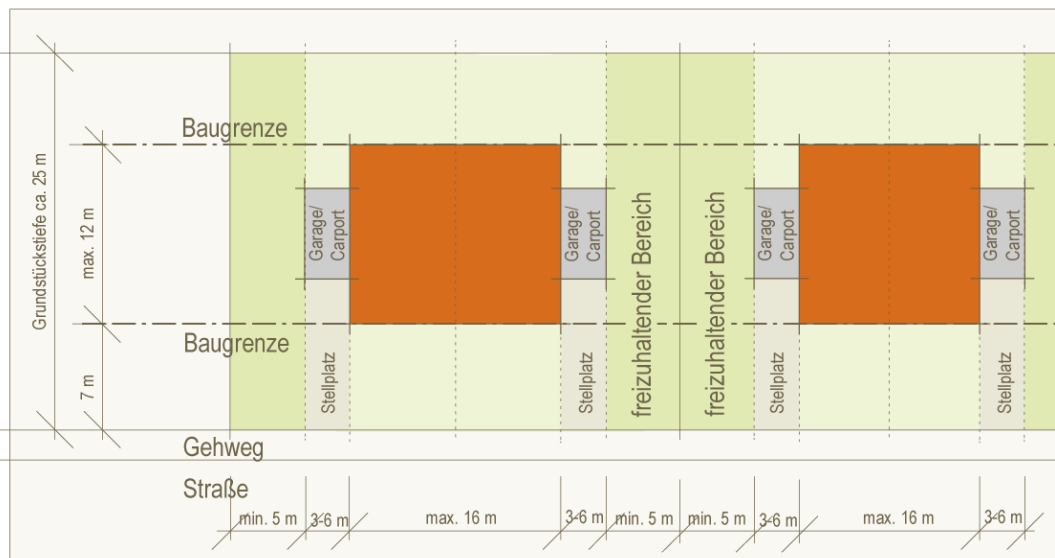


Schnitt

Flachdach



Straßenansicht



Wohnquartier Nordufer
 Baureihe 3
 Doppelhaus
 B-Plan Hö 252 Nordufer WA 6



Gebäudetyp C 2

Nutzung

- maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte

Bauweise

- Doppelhaus in offener Bauweise
- hat das Wohngebäude straßenseitig zwei Geschosse und seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin eine horizontale Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,0 m beträgt
- Freizuhalten Bereich: im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes ist auf einer Seite ein mindestens 3,00 m breiter Sichtkorridor von jeglicher Bebauung freizuhalten, Bepflanzungen (s. Pflanzliste) sind hier höchstens 1,0 m hoch zu halten; dies gilt für jede Haushälfte

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 4,0 m bis maximal 6,5 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports

- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz) die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand, nicht jedoch im freizuhaltenden Bereich
- Garagen oder Carports sind im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 7,50 m² Grundfläche je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich, es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,5 m Abstand zu öffentlichen Flächen, nicht aber im freizuhaltenden Bereich aufgestellt werden

Einfriedungen

- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt
- seeseitig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; zulässige Heckenhöhe maximal 1,8 m, zulässige Höhe der Zäune maximal 0,9 m

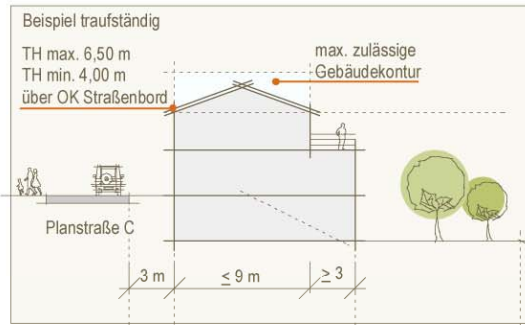
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet herzustellen; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges

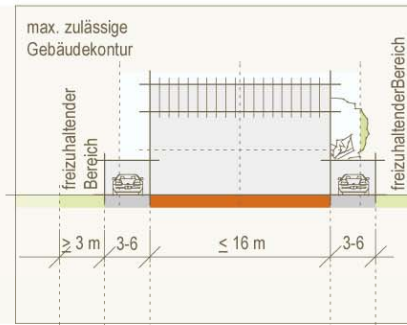
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einseharen Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

Gebäudetyp C 2 | Doppelhaus

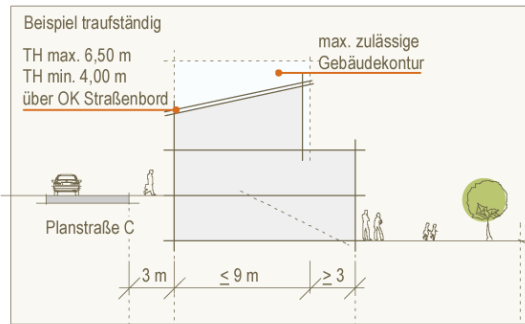


Schnitt

Satteldach

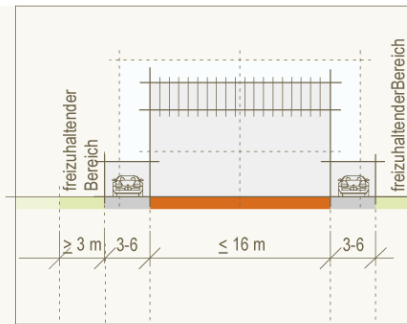


Straßenansicht

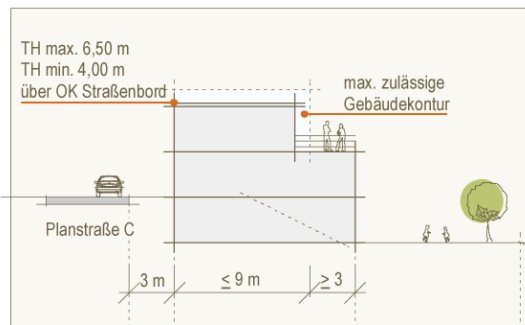


Schnitt

Pultdach

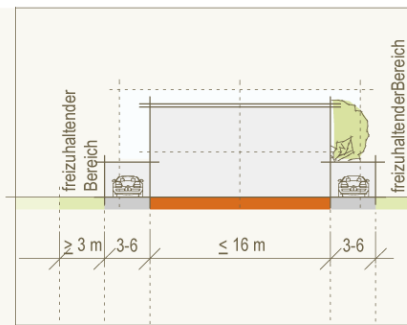


Straßenansicht

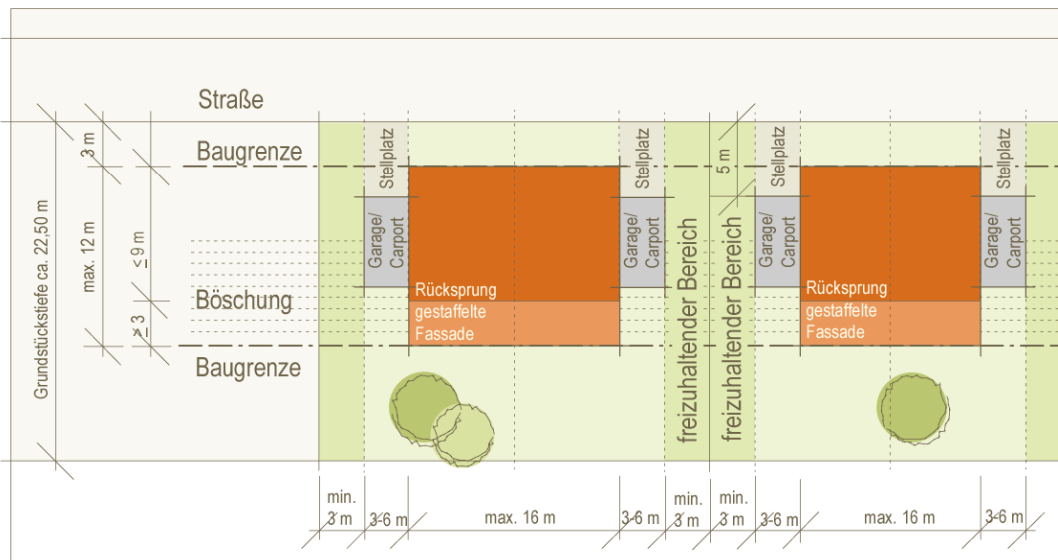


Schnitt

Flachdach



Straßenansicht



Wohnquartier Nordufer
 Planstraße A
 Hausgruppe / Doppelhaus
 B-Plan Hö 252 Nordufer WA 2



Gebäudetyp D

Nutzung

- maximal 1 Wohneinheit pro Reihen- oder Doppelhaus

Bauweise

- offene Bauweise
- hat das Wohngebäude seeseitig drei Geschosse, so ist zum See hin eine horizontale Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,0 m beträgt

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zelddach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 6,00 m bis maximal 8,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports

- je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich (Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz) die Garagen- oder Carportzufahrt wird als Stellplatz mitgerechnet
- Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand
- Garagen oder Carports sind im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind vorzugsweise in direkter baulicher Verknüpfung mit der Garage zu errichten
- darüber hinaus ist ein freistehendes Gartenhaus bis 7,50 m² Grundfläche je Grundstück zulässig; es kann im rückwärtigen Bereich mit mindestens 1,50 m Abstand zu öffentlichen Flächen aufgestellt werden

Einfriedungen

- straßenseitig und seitlich bis Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt herzustellen
- seeseitig und seitlich ab Gebäudevorderkante: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune; zulässige Heckenhöhe maximal 1,8 m, zulässige Höhe der Zäune maximal 0,9 m

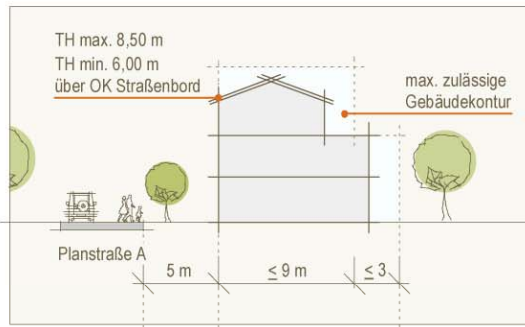
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

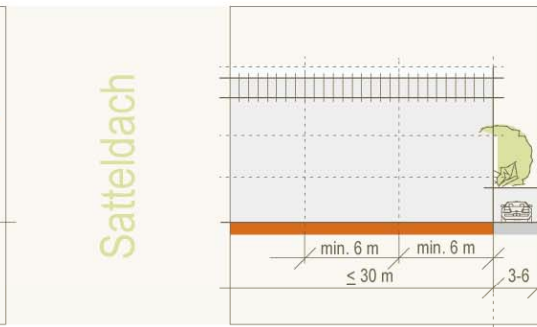
Sonstiges

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einsehbaren Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

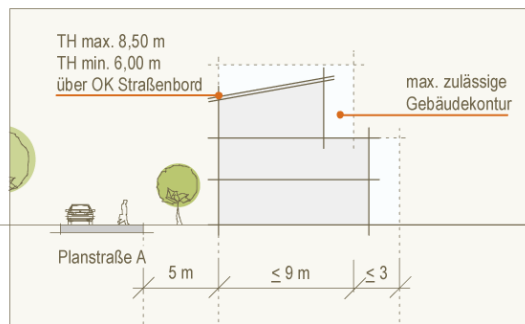
Gebäudetyp D | Reihenhaus



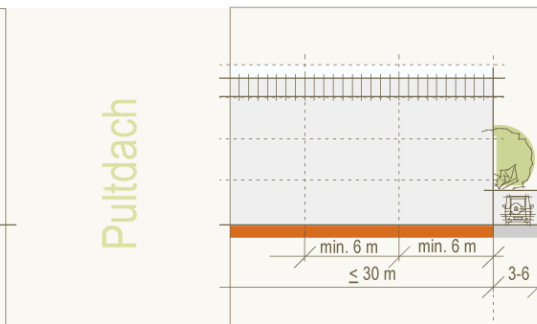
Schnitt



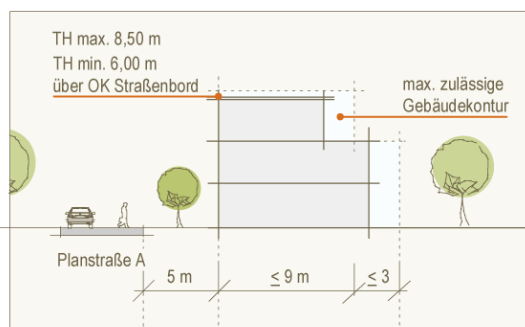
Straßenansicht



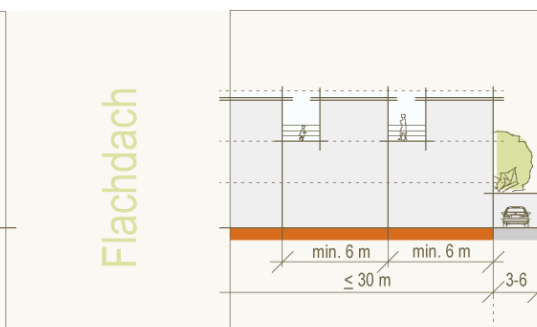
Schnitt



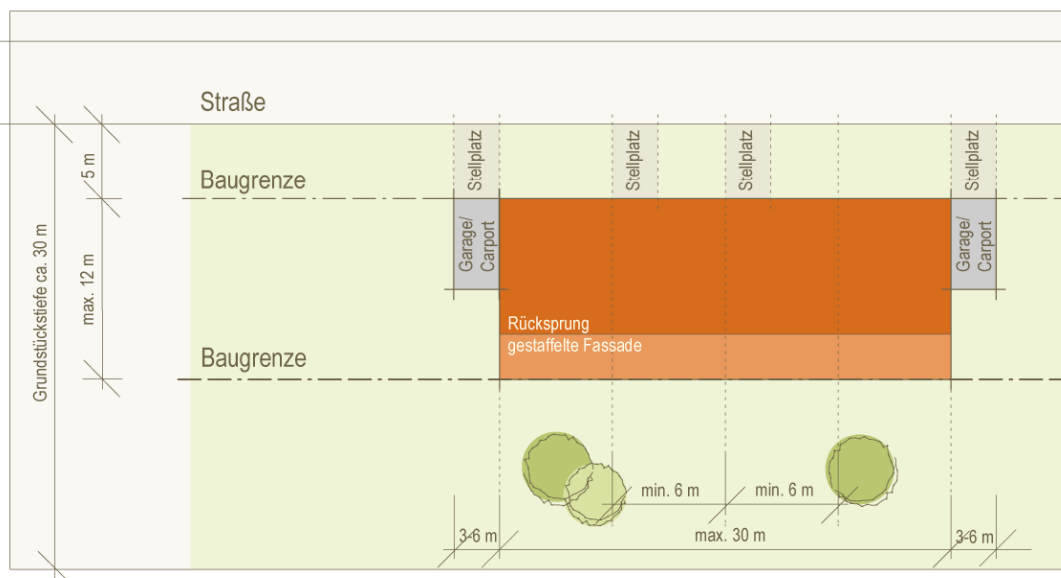
Straßenansicht



Schnitt



Straßenansicht



Wohnquartier Nordufer
Am Remberg Ecke Planstraße B
Mehrfamilienhaus
B-Plan Hö 252 Nordufer B WA 4



Gebäudetyp E

Nutzung

- Wohneinheiten unterschiedlicher Größe

Bauweise

- Mehrfamilienhaus / Mehrgenerationenwohnen
- hat das Wohngebäude drei Geschosse, so ist eine horizontale Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,0 m beträgt; beim Gebäudeteil am Remberg orientiert sich die Staffelung zum Innenhof, bei allen anderen Gebäudeteilen zur vom Innenhof abgewandten Seite

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zelddach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Traufhöhe mindestens 6,0 m bis maximal 8,5 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante der nächstgelegenen Straße) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports

- Stellplätze sind im Gebäude oder auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen
- Tiefgaragenwände sind mit Naturstein zu verblenden oder einzugrünen
- es dürfen maximal 5 Garagen oder Carports aneinander gebaut werden, diese haben eine gemeinsame Flucht
- nach jedem 4. nicht überdachten Stellplatz wird zur Gliederung ein Baum gepflanzt
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Einfriedungen

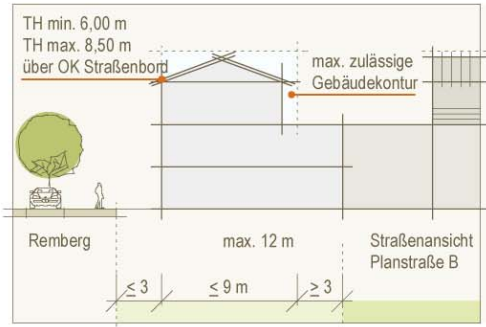
- eine Einfriedung ist nicht zwingend, bei gewünschter Einfriedung gelten die folgenden Regeln:
 - straßenseitig: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt herzustellen
 - rückwärtig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m

Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet herzustellen; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

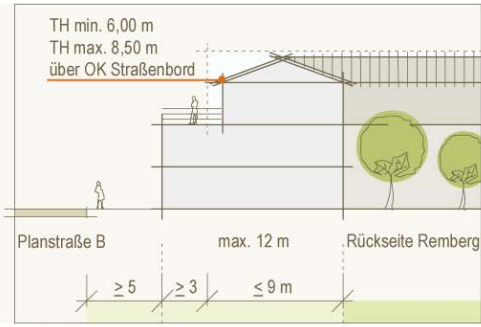
Sonstiges

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einsehbaren Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudedefassaden zulässig

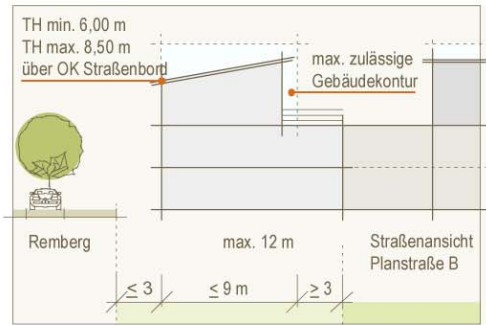


Schnitt Remberg

Satteldach

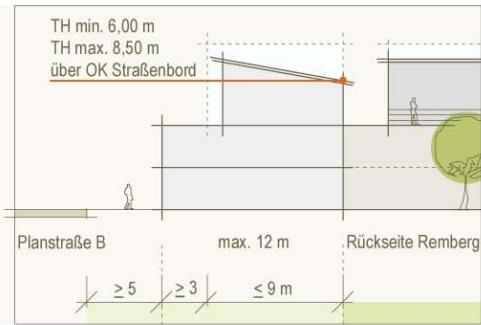


Schnitt Planstraße B

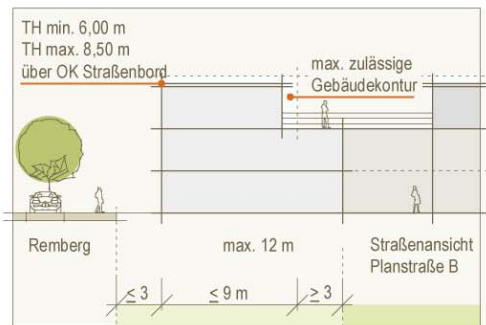


Schnitt Remberg

Pultdach

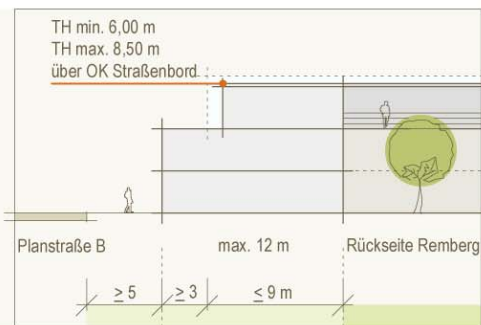


Schnitt Planstraße B

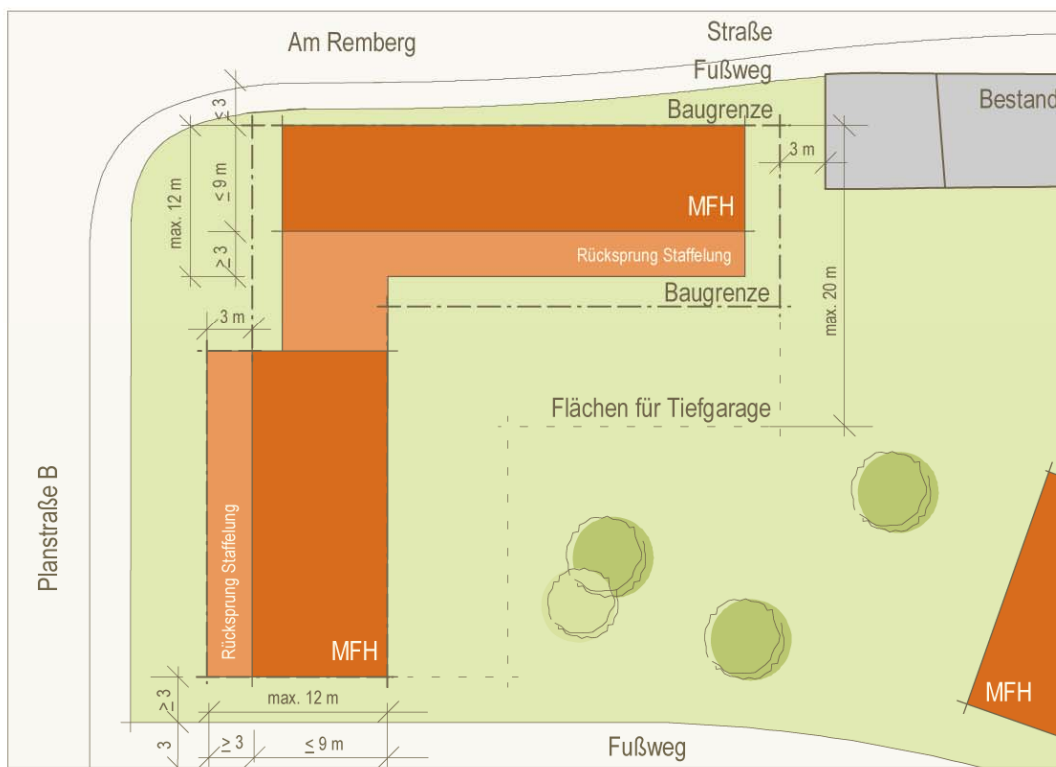


Schnitt Remberg

Flachdach



Schnitt Planstraße B



Wohnquartier Nordufer
 Am Remberg / Kohlensiepenstraße
 Mehrfamilienhaus
 B-Plan Hö 252 Nordufer WA 10



Gebäudetyp F

Nutzung

- Wohneinheiten unterschiedlicher Größe

Bauweise

- Mehrfamilienhaus

Baufeld 1 (BF 1)

- traufständige Bebauung
- hat das Wohngebäude straßenseitig drei Geschosse und seeseitig vier Geschosse, so ist zum See hin eine Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,0 m beträgt

Baufeld 2 (BF 2)

- Mehrfamilienhaus als Anbau an MFH im BF 1 oder freistehend
- trauf- oder giebelständige Bebauung
- hat das Wohngebäude drei Geschosse, so ist zum See hin eine Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,0 m beträgt

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig (s. oben)
- Traufhöhe mindestens 6,00 m bis maximal 8,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante der nächstgelegenen Straße) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brautöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports

- Stellplätze sind im Gebäude oder auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen
- Tiefgaragenwände sind mit Naturstein zu verblenden oder einzugrünen
- es dürfen maximal 5 Garagen oder Carports aneinander gebaut werden, diese haben eine gemeinsame Flucht
- nach jedem 4. nicht überdachten Stellplatz wird zur Gliederung ein Baum gepflanzt
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Einfriedungen

- eine Einfriedung ist nicht zwingend, bei gewünschter Einfriedung gelten die folgenden Regeln:
 - straßenseitig: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt herzustellen
 - rückwärtig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m

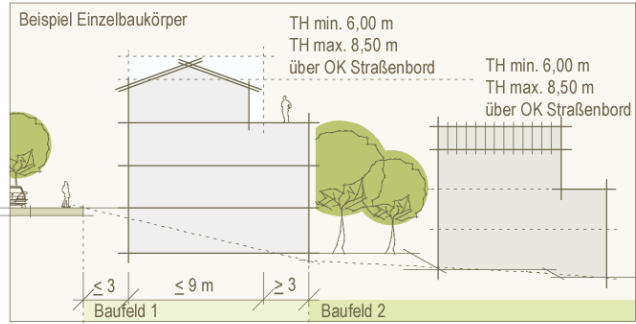
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges

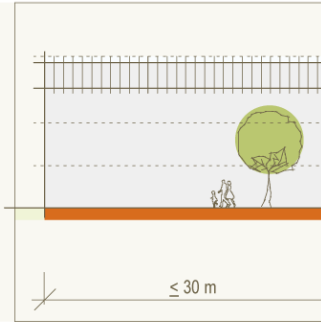
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einsehbaren Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudedefassaden zulässig

Gebäudetyp F | Mehrfamilienhaus

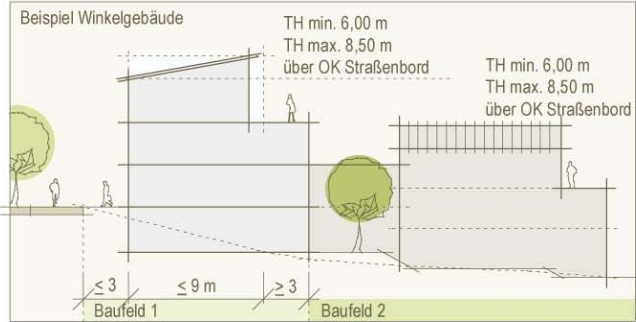


Schnitt

Satteldach

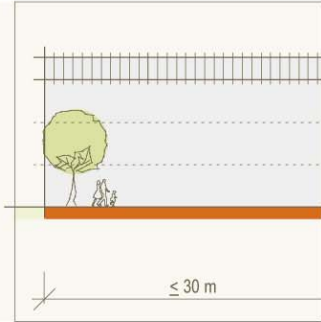


Straßenansicht

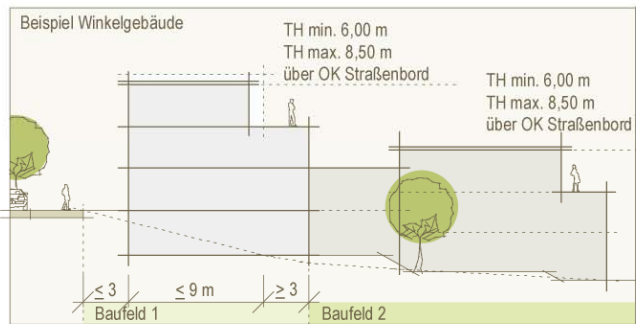


Schnitt

Pultdach

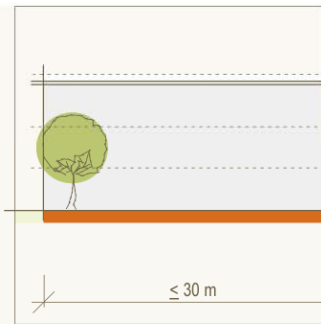


Straßenansicht

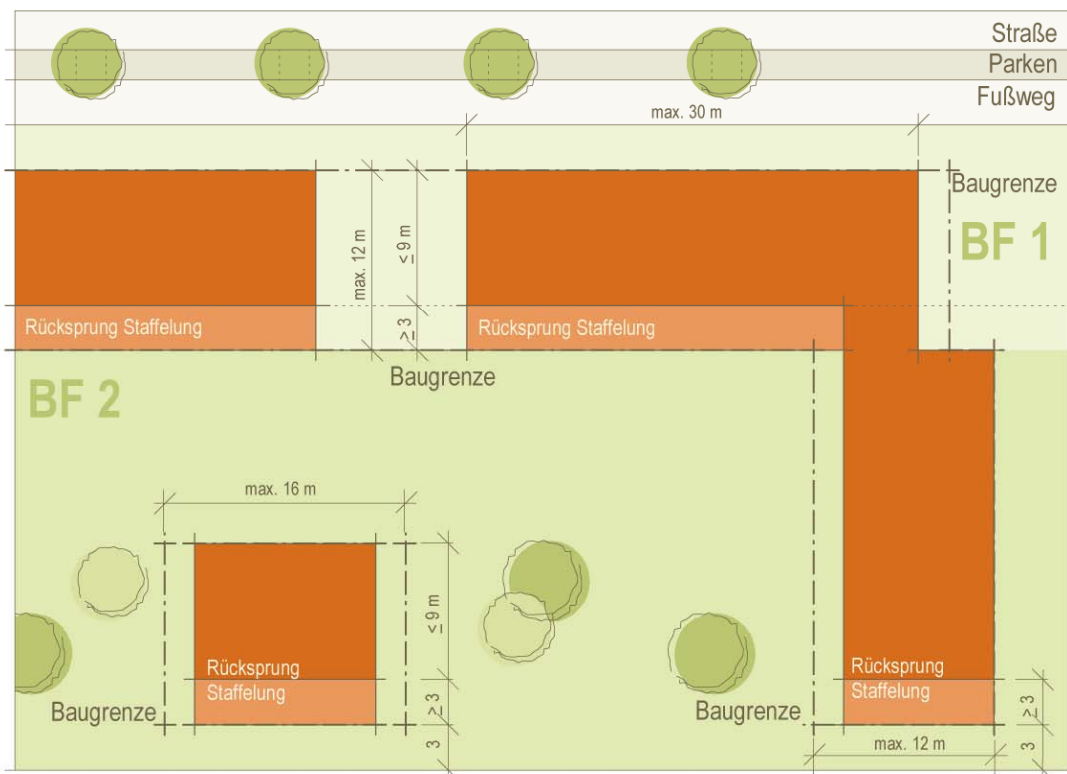


Schnitt

Flachdach



Straßenansicht



Wohnquartier Nordufer
 Baureihe 4
 Stadtvilla
 B-Plan Hö 25 Nordufer WA 11



Gebäudetyp G

Nutzung

- maximal 7 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise

- Stadtvilla in offener Bauweise
- das Wohngebäude umfasst maximal 3 Vollgeschosse und ein gebäudeabschließendes Nichtvollgeschoss
- das gebäudeabschließende Obergeschoss ist als Nichtvollgeschoss mit nur 75 % der Fläche des größten Geschosses zu entwickeln
- hat das Wohngebäude drei Vollgeschosse, so ist zum See hin im gebäudeabschließenden Geschoss eine Staffelung in der Fassade vorzunehmen, deren Rücksprung mindestens 3,00 m beträgt; darüber hinaus ist dieses Geschoss an die Rücksprünge eines zweiten Baufensters gebunden

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Satteldach / Zeltdach, Neigung max. 20°
 - oder Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- trauf- oder giebelständig
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortsgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports

- Stellplätze sind im Gebäude oder auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen
- seeseitig aus dem Gelände aufsteigende Tiefgaragenwände werden entweder mit Naturstein verblendet oder mit einer Böschung eingegrünt
- es dürfen maximal 5 Garagen oder Carports aneinander gebaut werden, diese haben eine gemeinsame Flucht
- nach jedem 4. nicht überdachten Stellplatz wird zur Gliederung ein Baum gepflanzt
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Einfriedungen

- eine Einfriedung ist nicht zwingend, bei gewünschter Einfriedung gelten die folgenden Regeln:
 - straßenseitig: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt rückwärtig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m

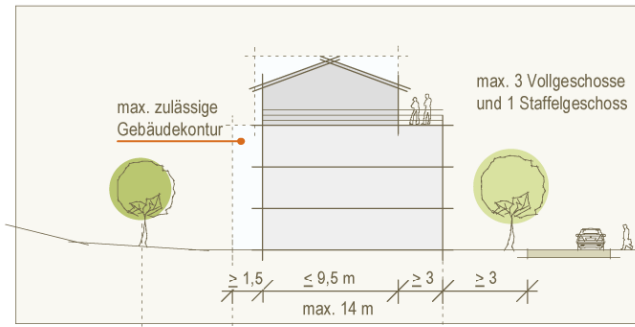
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges

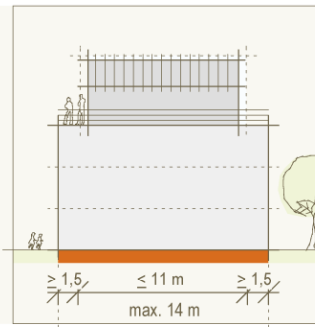
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einsehbaren Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudedefassaden zulässig

Gebäudetyp G | Stadtvilla

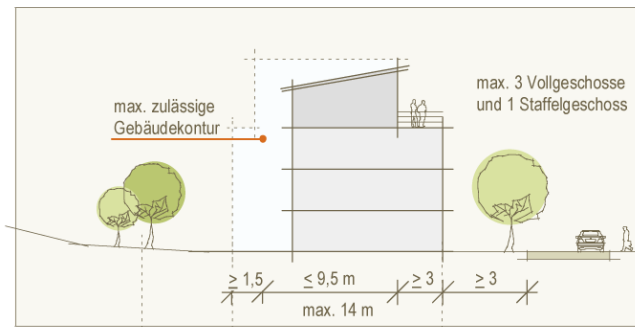


Schnitt

Satteldach

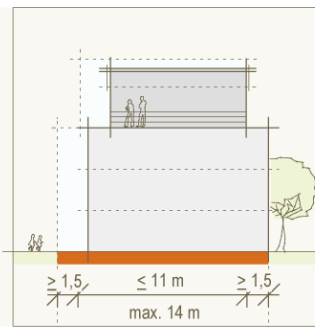


Straßenansicht

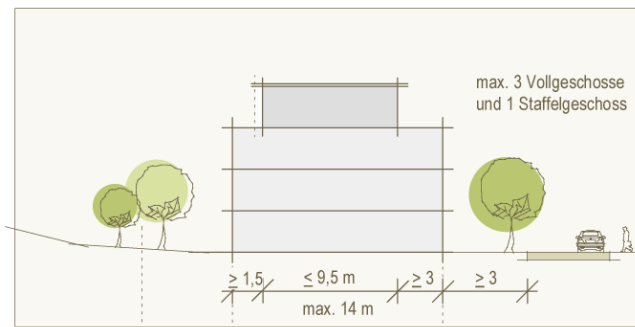


Schnitt

Pultdach

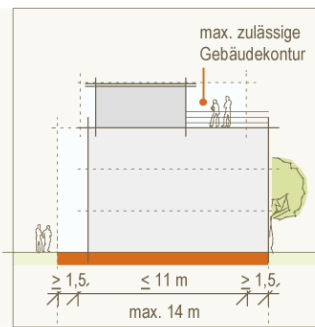


Straßenansicht

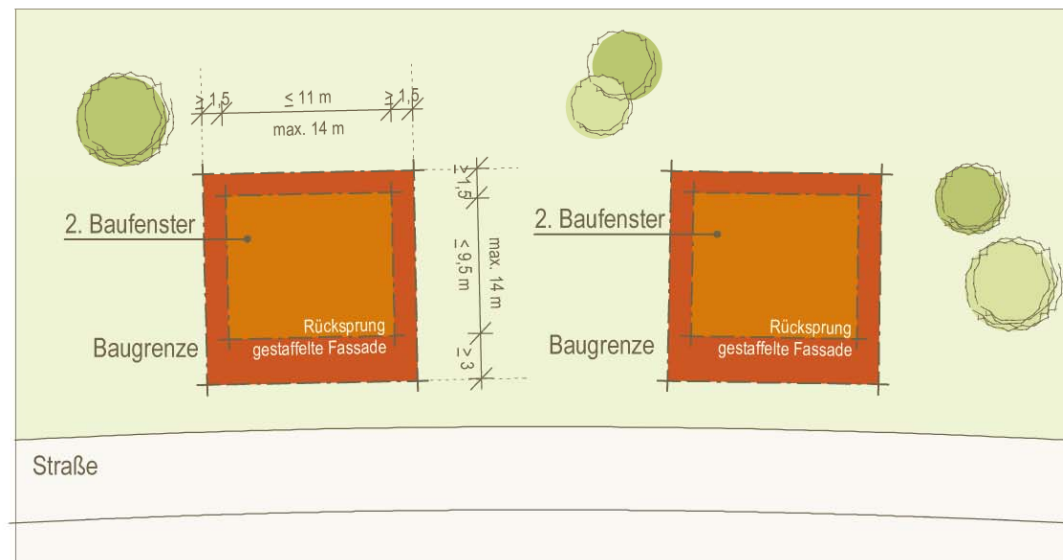


Schnitt

Flachdach



Straßenansicht



Wohnquartier Nordufer
 Meinbergstraße
 Terrassenhaus
 B-Plan Teilbereich WA 12



Gebäudetyp H

Nutzung

- maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude

Bauweise

- Terrassenhaus in offener Bauweise
- straßenseitig (Meinbergstraße) zwei Vollgeschosse
- seeseitig ist jedes Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden; die Staffelung erfolgt jeweils über mindestens 50 % der Gebäudelänge; der Rücksprung beträgt mindestens 3,00 m bis maximal 5,00 m

Dächer

- zulässige Dachformen und Neigungen:
 - Pultdach, Neigung max. 15°
 - oder Flachdach, Neigung max. 5°
- traufständig
- Traufhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,50 m; Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante angrenzender Straßenbord (Gehwegoberkante der nächstgelegenen Straße: Meinbergstraße) mittig zum Gebäude
- Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind auf insgesamt 1/3 der Länge der Haupttraufe zulässig
- Dachüberstände betragen an Traufen und Ortgängen maximal 30 cm
- nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus Zink (ausgenommen Rinnen und Rohre), Kupfer, Blei und glasierten Ziegeln sowie bitumierte Dachoberflächen
- zulässige Farbtöne der Dacheindeckungen:
 - Grautöne entsprechend RAL 7012 Basaltgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
 - Brauntöne entsprechend RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8019 Graubraun
 - Rottöne entsprechend RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
- Dachterrassen auf dem obersten Geschoss sind unzulässig

Fassaden

- zulässige Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Ziegel und Glas
- auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadenfläche können Naturstein, Metall und Sichtbeton ergänzend verwendet werden
- nicht zulässig sind glänzende (glasierte) Ziegel- und (polierte) Natursteinflächen

Stellplätze / Garagen / Carports

- Stellplätze sind im Gebäude oder auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen
- es dürfen maximal 5 Garagen oder Carports aneinander gebaut werden, diese haben eine gemeinsame Flucht
- nach jedem 4. nicht überdachten Stellplatz wird zur Gliederung ein Baum gepflanzt
- die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Einfriedungen

- eine Einfriedung ist nicht zwingend, bei gewünschter Einfriedung gelten die folgenden Regeln:
 - straßenseitig: geschnittene Hecken oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m; Mauern sind aus Naturstein, mit selbigem verblendet oder verputzt herzustellen
 - rückwärtig und seitlich: geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m

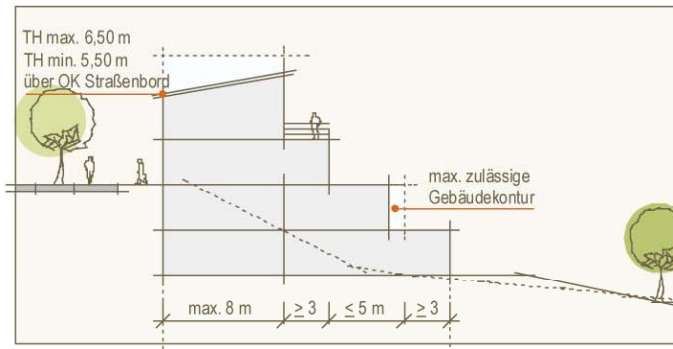
Gelände

- Geländeversprünge sind am vorgegebenen Ort als Böschung oder Stützwände zu erhalten
- Stützwände sind aus Naturstein oder mit selbigem verblendet; mit Naturstein gefüllte Gabionen sind zulässig, nicht aber Palisaden, unverblendete Betonwinkelsteine oder Pflanzsteine
- Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig

Sonstiges

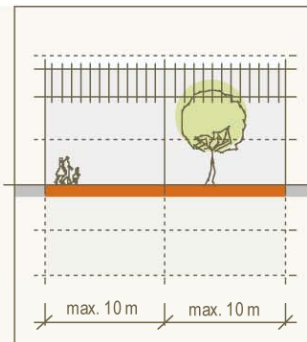
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gebäudehülle einzubinden; Installationen auf dem Grundstück nur in nicht einseharen Bereichen
- Abfallbehälter sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen
- Satellitenantennen sind nicht im Bereich der Gebäudefassaden zulässig

Gebäudetyp H | Terrassenhaus

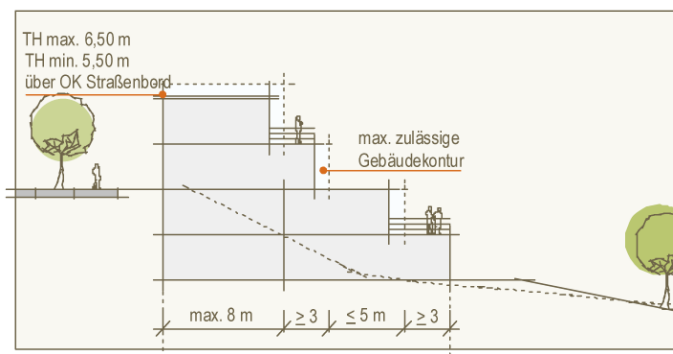


Schnitt

Pultdach

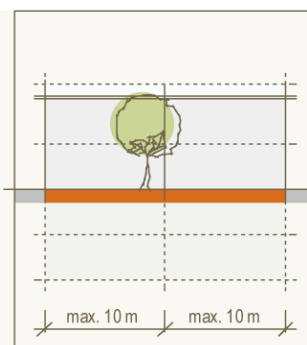


Straßenansicht



Schnitt

Flachdach



Straßenansicht



