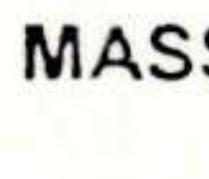


# PLANZEICHEN

gemäß Anlage zur  
Planzeichenverordnung 1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



REINE WOHNGEBIETE

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

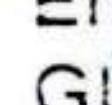
I II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTMASS)

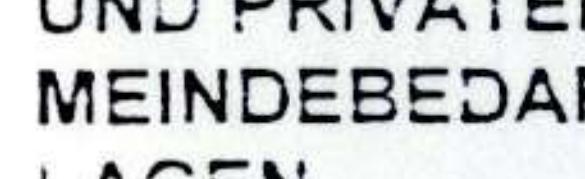
## 3. BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE



EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG



SONDERBAUFLÄCHE GARAGEN



BAUGRENZE



ÄNDERUNGSGEBIET

## 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GE-MEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELAN-LAGEN



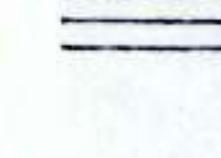
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

HIER



SOZIALEN ZWECKE DIENENDE  
GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

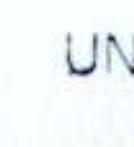


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

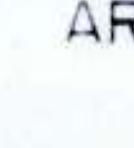


VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBE-STIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



FUSSGÄNGERBEREICH



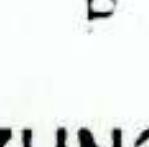
VERKEHRSSERHÜLIGTER BEREICH

## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE A5-FALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG



ELEKTRIZITÄT (TRAFO)

## 8. HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN



OBERIRDISCH



UNTERIRDISCH

ART DER LEITUNGEN

E - ELEKTRIZITÄT

F - FERNMELDEWESEN

G - GAS

W - TRINKWASSER

A - ABWASSER

## 9. GRÜNFLÄCHEN



BAUME ANPFLANZEN



BAUME ERHALTEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN  
VON BAUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENAN-LAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEIN-SCHAFTSANLAGEN



MIT GEF., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU  
BELASTENDE FLÄCHEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BE-BAUUNG FREIzuHALTEN SIND

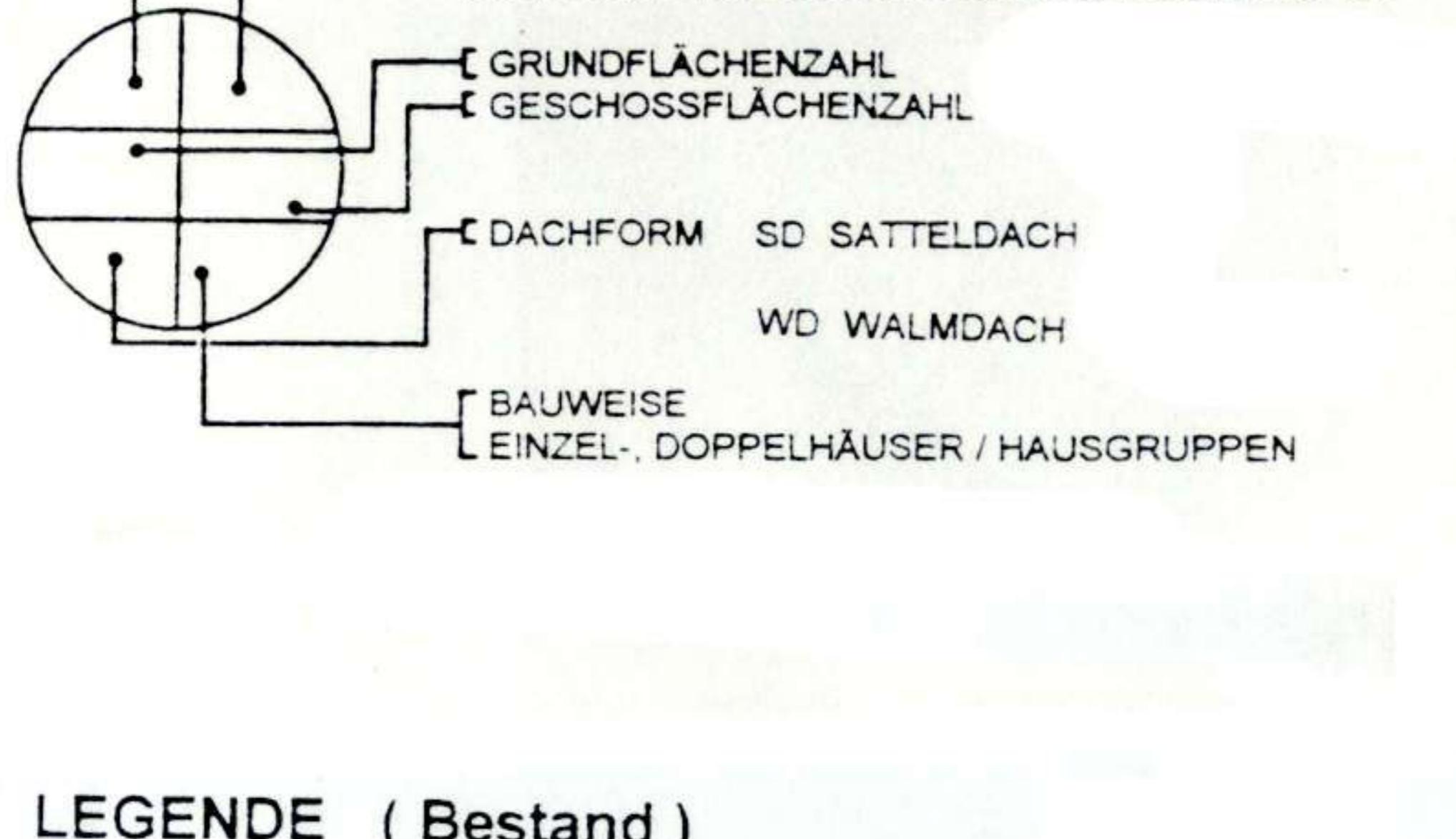


GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES

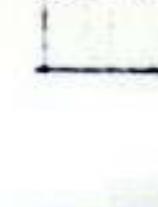


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

# NUTZUNGSSCHABLONE



## LEGENDE (Bestand)



BAUME



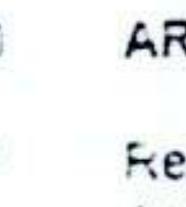
STRÄUCHER



BOSCHUNG



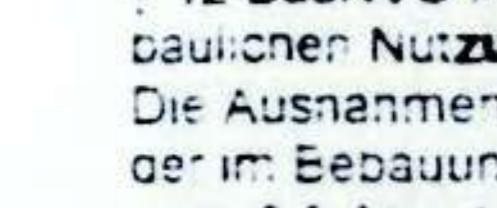
GEBAUDE



GARAGE



GRUNDSTÜCKSGRENZE vorhanden



GRUNDSTÜCKSGRENZE geplant

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVC  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVC sind unzulässig

### 2.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§§ 12 u. 21a BauNVC, § 67 LBO in Verbindung mit dem Garagenerlaß vom 01.03.1976  
§ 12 BauNVC Abs. 1 - 3 findet entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung § 3 BauNVC Anwendung.

Die Ausnahmen und Vergünstigungen des § 21 a BauNVC finden Anwendung entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVC) sowie der nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Nutzung.

Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder Garage nachzuweisen.

Für andere Nutzungen sind die geltenden Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen maßgebend.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 6 Abs. 1 BBauG Nr. 22).

Die Anlage der erforderlichen Stellplätze in Vorgärten ist nur dann zulässig, wenn die Anordnung des Stellplatzes senkrecht zu der das Grundstück erschließenden Straße erfolgen kann.

Die Ausweisung der Aufstellfläche vor Garagen als Stellplatz ist nur zulässig, wenn diese auf dem Grundstück eine Länge von mindestens 5,00 m hat. Die Garagenzufahrten können sowohl im festen Ausbau als auch als wassergebundene Decke hergestellt werden.

### 3.0 NEBENANLAGEN

§ 14 BauNVC

3.1 Nebenanlagen, die ganz oder teilweise der Tierhaltung dienen (Hühnerställe, Taubenschläge etc.) sind unzulässig.

3.2 Nebenanlagen sind generell nur eingeschossig zulässig.

3.3 Gebäudeartige Nebenanlagen in Leichtbauweise (Wellblech o.d.) sowie Behälter, Container, Wohnwagen o.d. sind unzulässig.

### 4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 16, 19, 20, 21 a BauNVC

### 5.0 HOHE BAULICHE ANLAGEN

§ 18 BauNVC Abs. 1

5.1 Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante der zuführenden öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

Bei Gebäuden, deren zuführende öffentliche Verkehrsfläche in einer Linie des Gebäudes verläuft, sind bergseitige Sockelhöhe über 0,25 m unzulässig.

Der Maßbezug ist zwischen der bergseitig am höchsten gelegenen Gebäudekante und der hier von am Kurzesten zu erreichenden Punkt der zuführenden öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Bei Gebäuden, deren zuführende öffentliche Verkehrsfläche an der Talseite verläuft und bei Gebäuden, die über private Verkehrsflächen erschlossen werden, sind Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante gewachsener, ungestörtem Boden unzulässig.

### 5.2 DREMPELHÖHE

§ 18 BauNVC Abs. 1

5.2 Drehimpelhöhe sind bis zu einer Höhe von 0,80 m generell zulässig. Bei Gebäuden, deren Giebelbreite nicht mehr als 7,00 m beträgt, können Drehimpelhöhen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

### 6.0 BAUWEISE

§ 22 BauNVC

6.1 Allgemein ist nur offene Bauweise zulässig (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan).

Die Anordnung der Nebenanlagen und Garagen in den Bauteilen zwischen den Wohngebäuden bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 7.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVC

7.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen dargestellt, innerhalb derer eine Bebauung unter Berücksichtigung der LBO insbesondere des § 6 LBO (Abstandsfachen) zulässig ist.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Balkonen und Lichtraumhöhen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m auf eigenem Grundstück zulässig.

7.2 Gebäude-Erker mit einer Höchstbreite von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge und einer Tiefe von maximal 0,60 m sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig. Ihre Gesamtbreite je Fassade soll 2,50 m jedoch nicht überschreiten.

§ 23 Abs. 3 BauNVC

### 8.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVC Abs. 5

8.1 Gebäude nicht überbaubare Grundstücke sind Nebenanlagen, Pergolen, überdachte Stellplätze und Eingangsüberdachungen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Energieversorgung dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

### 9.0 PFLANZGEBOT

§ 17a BauGB

9.1 Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 83 Abs. 4 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

## 1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

1.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig gemäß Festsetzung im Bebauungsplan.

Bebauungsplan.

Eine Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer wird mit maximal 45 Grad und minimal 22,5 Grad festgesetzt. Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen für Hausgruppen und Doppelhäuser sowie innerhalb der einzelnen Nutzungsgebietsgrenzen für Einzelhausbebauung ist generell nur eine Dachneigung zulässig.

1.2 Die unter 1.1. genannte Festsetzung gilt sinngemäß auch für ungleich geneigte Satteldächer. Für untergeordnete Dachflächen können abweichende Dachneigungen zugelassen werden (Erkerdächer etc.).

1.6 Dachaufbauten sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einem Gebäude ist bis maximal 2/5 seiner Gesamtlänge begrenzt.

Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden des Baukörpers muß mindestens 1,25 m betragen.

1.7 Für Dacheinschnitte gelten sinngemäß die unter 1.6. genannten Festsetzungen und zulässigen Abmessungen.

## 2.0 AUSSENANLAGEN

2.1 Einfriedigungen sind an Nachbargrenzen und an Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Forderungen bezüglich der Höhenanlage von Einfriedungen im Sichtfeld einmündende Straßen bleiben davon unberührt.

Material: Holzzaun, eingegrünter Drahtzaun

2.2 Stützmauern zwischen unterschiedlich hohen Grundstücken und deren Zutannen sowie Stützmauern auf eigenem Grundstück, die an Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich aus Holz und aus Natursteinen (Bruchsteinmauerwerk) zulässig. Ausnahmsweise können Mauern aus anderen Materialien zugelassen werden, wenn diese eingegrünt werden.

2.3 Sichtschutz- und Windschutzwände sind ausschließlich an seitlichen Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig. Unzulässig sind naturbelassene oder eloxierte Aluminium-Konstruktionen oder bauartgleiche und ähnliche Stahlkonstruktion sowie Ornamentgläser oder ähnliche Kunststoffe und gewellte Materialien jeglicher Art.

2.4 Vordächer aus den unter 2.3. genannten Materialien und Konstruktionen sind unzulässig.

## 3.0 WERBEANLAGEN

3.1 An jeder Stelle der Leistung unter Einbezug der nach § 13 BauNVO eingeräumten Nutzungen ist die Anbringung eines Hinweisschildes in der Größe von maximal 30 x 50 cm bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG gestattet.

Erfüllt dieses Schild aufgrund eingeschränkten Blickverhältnisse seinen Zweck nicht, ist die Aufstellung eines weiteren Schildes gleicher Größe in Vorgarten oder an Zuwegungen an öffentl. Verkehrsfläche gestattet.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen in den Signalfarben rot und grün sind unzulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen und Reklametafeln, deren Größe die eines Hinweisschildes überschreitet, sind grundsätzlich genehmigungsbedürftig.

## 4.0 GARAGEN IN GRENZBEREICHEN

4.1 Abweichend zu §7 Absatz 4 LBO dürfen die Höhen der grenzseitigen Garagen das Maß von 3,00m, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, überschreiten, wenn diese Überschreitung durch eine wegen der Topographie sinnvolle Unterkellerung bedingt ist. Die Nutzung der Unterkellerung ist in der Nutzung als Abstellraum festgesetzt. Die Nutzung als Wohnraum oder sonstiges ist nicht zulässig.

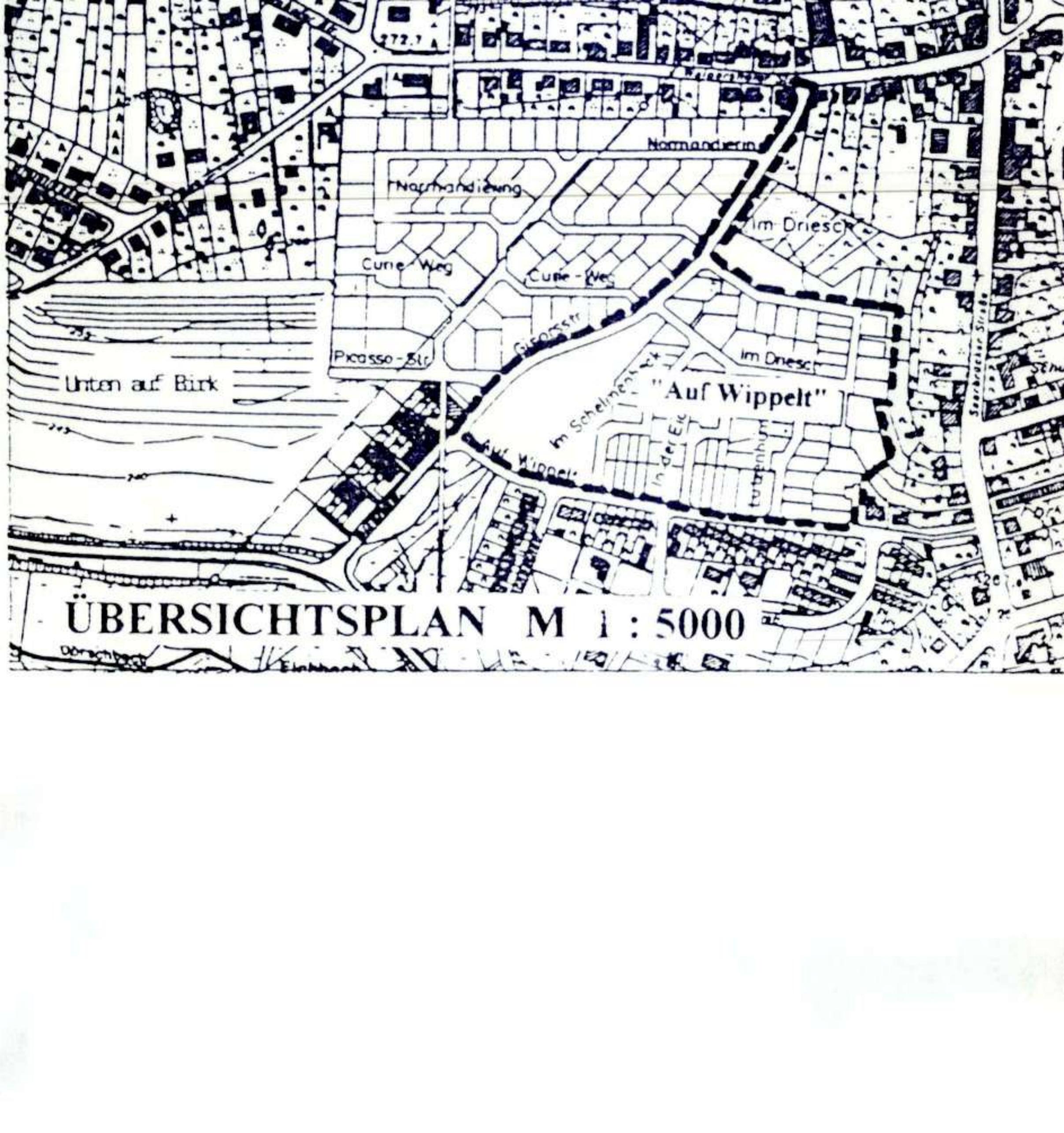
### HINWEISE

Auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird hingewiesen

ne

elite

zulässig



Änderungsbeschuß	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung
29.10.2001	03.02.2003 bis 03.03.2003	30.07.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Setzungsbeschuß	rechtsverbindlich seit
11.08.2003 bis 12.09.2003	29.09.2003	05. Nov. 2003

