

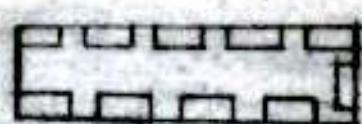
# Planzeichenklärung

■■■■■ Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

— — — — Baugrenze

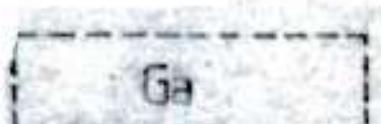
— — — — Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1 Vorläufige Grundstücks- bzw. Baustellenbezeichnung  
z. Bsp. Nr. 1



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und zwar:

Grundstück.	7	für Grundstücke	4	u.	6
"	12	"	"	9	u. 11
"	28	"	"	26	u. 27



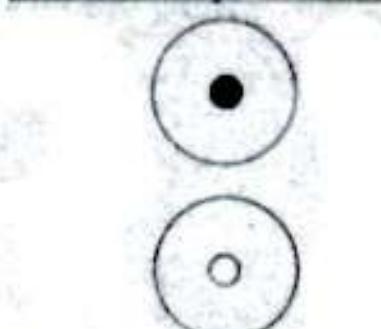
Umgrenzung von Flächen für Garagen



Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung  
hier: Verkehrsberuhigte Bereiche



Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum



Zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende Bäume lt. Pflanzliste (vorges.  
Standort auf den Grundstücken nicht zwingend)  
bzw. mit Index: e = Eiche  
w = Winterlinde  
o = Hochstammobstbäume  
b = Hainbuche  
h = Haselnuß  
s = Eberesche

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

## 2.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

## 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

## 2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, Abs. 5)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen unzulässig. Zulässig sind überdachte Freisitze, Pergolen, überdachte Stellplätze und Eingangsüberdachungen, Gartenlauben, Gartenhäuschen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Energieversorgung dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

## 3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Zahl der Vollgeschoße nach § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit I festgesetzt

3.2 Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO soll das Maß von 0,4 nicht überschreiten.

3.3 Die zul. Geschoßflächenzahl für Vollgesch. je nach § 20 Abs. 2 u. 3 BauNVO wird festgesetzt mit 0,25. Aufenthaltsräume in anderen Geschoßen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden ausnahmsweise nicht mitgerechnet. (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

## 4.0 Garagen und Stellplätze

4.1 Je Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder der hierfür gesondert gekennzeichneten Fläche zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.3 Die Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachfläche bis zu 15° sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zuersetzen. Es ist sicherzustellen, daß von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen.

## 5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

## 6.0 Höhenlage der Gebäude

Sockelhöhen von mehr als 0,50 m über Oberkante der zuführenden, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Bei Gebäuden, deren zuführende öffentliche Verkehrsfläche in Falllinie des Gebäudes verläuft, sind bergseitige Sockelhöhen über 0,50 m unzulässig. Der Maßbezug ist zwischen der bergseitig am höchsten gelegenen Gebäudekante und dem hiervon am kürzesten 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 0,50 m über der Oberkante gewachsenem, ungestörtem Boden unzulässig.

## 7.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist zu begrünen.

7.2 Pro 1 ar Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum heimischer Art oder 3 Sträucher gemäß nachfolgender Gehölzliste anzupflanzen:

### Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Nußbaum	Juglans regia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Hochstamm, Halbstamm):	
Apfel, Kirsche, Birne, Zwetsche	

### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die aufgrund der Anpflanzungsfestsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind im Falle Ihres Eingehens wieder anzupflanzen. Die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume (Eichen) sind zu pflegen und zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume können bei der Kontingentierung berücksichtigt werden.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

## 1.0 Dachform und Dachgestaltung

1.1 Mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird auf maximal 45° und minimal 22,5° festgesetzt.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte an einem Gebäude ist bis auf maximal 2/5 seiner Gesamtfirrlänge begrenzt.

1.3 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie die nicht überdachten Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z.Bsp.: Rasengittersteine, Kiesbeläge, Pflaster mit überbreiten wasserdurchlässigen Fugen u.s.w.) versehen werden.

## 2.0 Drehpforte (Kniestocke)

Drehpforte (Kniestocke) sind bis zu einer Höhe von 80 cm generell zulässig. Bei Gebäuden, deren Giebelbreite nicht mehr als 7,00 m beträgt, können Drehpfortenhöhen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

## 3.0 Garagen in Grenzbereichen

Bei den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Garagen dürfen die Höhen abweichend von § 7 Absatz 4 LBO das Maß von 3,00 m überschreiten, wenn diese Überschreitung durch eine wegen der Topographie sinnvolle Unterkellierung bedingt ist und deren Nutzung als Abstellraum (Geräteraum) ausgewiesen wird.

