

1. Art der baulichen Nutzung, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB



- 1.1 Mischgebiet, §6 BauNVO
- 1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, §§12 und 14 BauNVO
 - 1.2.1 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, außer auf den Flächen nach 6.1 (Pflanzgebot), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1.0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - 1.2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichem, herzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGBu. §§ 16-21a BauNVO

- 0.4
- I
- EFH 1
- EFH 2
- GH 3.5m

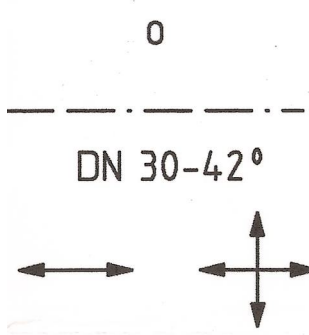
- 2.1 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 2.2 Zahl der Vollgeschoße, § 16 BauNVO; Höchstgrenze
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO
 - 2.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH
 - a, EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 0.5m über dem Straßenrand liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.
 - b, EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0.5m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.
 - 2.3.2 Gebäudehöhe, §18 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe darf dabei maximal 8.5m über EFH liegen.
- 2.4 Auffüllungen und Abgrabungen

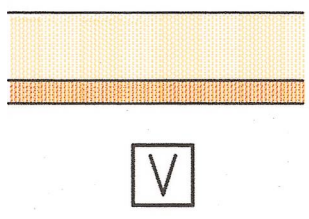
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Vor dem Auffüllen von Bodenmaterial ist der gesamte humose Oberboden abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern. Bei den Auffüllarbeiten sind Bodenverdichtungen weitgehend zu vermeiden. Abschließend ist der humose Oberboden wieder möglichst verdichtungsfrei aufzutragen. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 Meter betragen. Abgrabungen in Form von Lichtgraben sind unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO



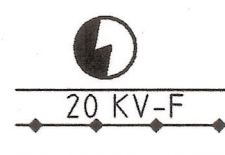
- 3.1 Offene Bauweise, §22 BauNVO
- 3.2 Baugrenze, §23 BauNVO
- 3.3 Zulässige Dachneigung, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO
- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude bzw. Firstrichtung §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- 3.5 Dachaufbauten und -einschnitte, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - a, Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1.2m an die Giebelwände herangeführt werden.
 - b, Die Höhe von Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1.3m sein.
 - c, Der Abstand der Dachgauben und Einschnitte muß von der traufseitigen Außenwand mindestens 0.8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
 - d, Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
 - e, Der Ansatz der Dachgauben und Einschnitte darf erst nach 1/3 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First, beginnen.
 - f, Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen, §9 Abs.1 Nr.11 BauGB



- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Gehweg
- 4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. §127 Abs.2 Nr.4
- 4.4 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

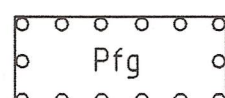
5. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 21 BauGB



- 5.1 Trafostation der EVS
- 5.2 20 KV-Freileitung der EVS
- 5.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6. Grünordnung, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB



- 6.1 Pflanzgebotsfläche, §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Es sind 50% führende und 50% begleitende Gehölze zu pflanzen. Pflanzabstand 1,5 bis 2m.

Führende Gehölze: z.B. Eberesche, Ahorn, Hainbuche, etc., Stammumfang mindestens 18/20 cm. Statt der führenden Gehölze können auch Hochstamm-Obstbäume verwendet werden.

Begleitende Gehölze: z.B. Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, etc.
- 6.2 Pflanzgebot für Einzelbäume, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

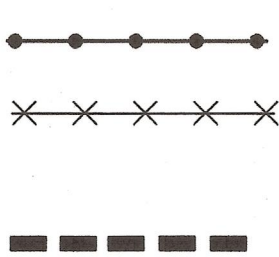
Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm.
- 6.3 Private Grünfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 qm Fläche ist 1 führendes oder 3 begleitende Gehölze einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die zu tätigen Bepflanzungen sind in den jeweiligen Baugesuchen darzustellen.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedigungen oder als Holzzäune (Scherenzaun, senkrechte Lattung, etc.), auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0.9 m nicht überschreiten.

8. Sonstige Planzeichen



- 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
- 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO, §16 Abs.5 BauNVO
- 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
- 8.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	
Erdgeschoßfußbodenhöhe	Bauweise

Dachneigung
Gebäudehöhe

9. Hinweise

- 9.1 Sammlung von Regenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten.
- 9.2 Verwertung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden (z.B. im Wald- und Feldwegebau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein, z.B. im Wald- und Feldwegebau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

10. Nachrichtlich

Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.