

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, §§12 und 14 BauNVO  
1.2.1 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ausgenommen sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, außer auf den Flächen nach 6. (Pflanzgebot), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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.  
1.2.2 Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind mit dem Dach an das Hauptgebäude anzubauen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die wegen eines mehr als 3,0 m langen Abstandes des Hauptgebäudes zum Straßenrand ober zur Straße errichtet werden, um unzulässig lange Garagenzufahrten zu vermeiden, sofern mindestens eine Doppelgarage erstellt wird.  
1.2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichen, herzustellen.

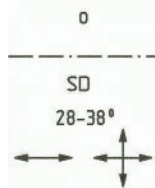
**2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO**

0,4  
II(I+U)

- 2.1 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse, §16 BauNVO, Höchstgrenze (1 Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anrechenbares Untergeschöß)
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, §18 BauNVO  
2.3.1 Gebäudehöhe, §18 BauNVO  
Die Gebäudehöhe darf das laut Planelintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit oberkante Dachstuhl.  
Die Gebäude müssen festsitzig zweigeschödig in Erscheinung treten. Ein zusätzlicher Sockel ist nicht zugelassen.  
2.3.2 Die Firsthöhe darf dabei maximal 8,5 m 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.

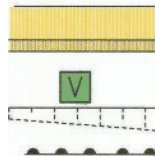
GH 6.5m

**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 Dachform: Satteldach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO
- 3.4 Zulässige Dachneigung, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO
- 3.5 Stellung der baul. Anlagen: Gebäude bzw. Firstrichtung §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- 3.6 Dachdeckung: Als Dachdeckung ist rot- bis rotbrauneliertes Material zu verwenden.
- 3.7 Dachaufbauten und -einschnitte, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO  
a, Schiepgauben sind nicht zulässig.  
b, Dreiecksgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zugelassen. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzugleichen. Die Grundlinie der Gaube darf max. 2,00 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben.  
c, Mit Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5 m vom Ortsgang (Außenwand) einzuhalten.  
d, Außer den zulässigen Dreiecksgauben sind keine weiteren über die Dachfläche hinausragenden Gebäudeteile zulässig.  
e, Dachschritte  
Die Brüstung von Dachschritten muß mindestens 0,9 m - waagrecht gemessen - hinter der Außenkante der Außenwand liegen. Die max. Länge der Dachschritte darf 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Traufe des Hauptdaches muß durchgehend erhalten bleiben.  
f, Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen.

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



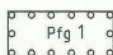
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Gehweg
- 4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. §127 Abs.2 Nr.4
- 4.4 Geplante Straßenböschung
- 4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.6 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen in Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke anzulegen. 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 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen  
Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsarmen, Verteilerkästen von Fernwärme- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

**6. Grünordnung, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB**



- 6.1 Pflanzgebotfläche, §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 pflanzenden Bepflanzungen sind in den jeweiligen Baugesuchen darzustellen.





#### 6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB

Die im Pflanzgebot 2 bestehenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Die Flächen im Bereich des Pflanzgebot 2 dürfen von den betreffenden Grundstückseigentümern nicht in den Hausgarten einbezogen werden und nicht verändert werden. Es darf keine intensive Pflege erfolgen und es dürfen keine baulichen Anlagen oder Einrichtungen irgendwelcher Art entstehen.

### 7. Sonstige Planzeichen

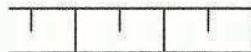


7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO



7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO, §16 Abs.5 BauNVO



7.3 Bestehende Geländeböschung



7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§9 Abs.7 BauGB

7.5 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform u. Dachneigung Gebäudehöhe	

### 8. Hinweise

#### 8.1 Sammlung von Regenwasser

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

#### 8.2 Verwertung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen. (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, 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 Feldwegbau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

Der auf den Flurstücken 1572 bis 1577 anfallende, kultivierbare Unterboden kann einer besonders guten Verwertung zugeführt werden.

#### 8.3 Verkehrsberuhigung

Alle Straßen im Baugebiet werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Zur Kenntlichmachung der Verkehrsberuhigung wird der Fahrbahnbelag in Teilbereichen mit Natur- oder Betonpflaster ausgeführt. An den im Lageplan angegebenen Stellen werden hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziff. 6.2 angepflanzt-

Der Verkehr darf nur mit Tempo 30km/h erfolgen.

## 9. 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.

## 10. Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedigungen oder als Holzzäune (Scherenzaun, senkrechte Laftung, etc.), auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0.8 m nicht überschreiten.

10.11.1992

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.