


A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

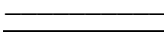
1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenbegrenzung

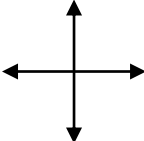
- 2.2  Fahrbahn

- 2.3  Fußweg, Gehweg

3. Baugrenzen


- 3.1  Baugrenze

- 3.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung bezogen auf die Gebäudelängsseite

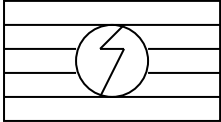
- 3.3  Wahlmöglichkeit bei der Hauptfirstrichtung

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1  z. B. \oplus 5m \oplus Maßangabe in Metern

- 4.2  Anbauverbotszone 10,0 m Straßenbegrenzungslinie

- 4.3  Sichtdreiecke (siehe C. 8.1)

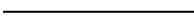

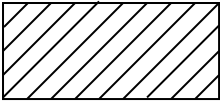





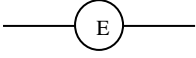
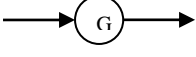

- 4.4  Trafostation zur elektrischen Energieversorgung
Art und Maß der baulichen Nutzung nach C.1.2.4

- 4.5  Regenrückhaltebecken

- 4.6  Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht belastete Flächen

- 4.7  Unterirdische Überlauf des Regenrückhaltebeckens zum Frischwasserkanal

B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
3.  Vorhandene Hauptgebäude
4.  Vorhandene Nebengebäude
5.  Gebäudestellung als ortsgestalterische Rahmenempfehlung ohne rechtliche Bindung
6.  Umgrenzung von Flächen für Garagenstellungen
Als ortsgestalterische Rahmenempfehlung ohne
Rechtliche Bindung
7.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
8.  Verlauf der vorhandenen Böschung mit Kennzeichnung der oberen und unteren Begrenzung
9.  Vorhandene Starkstromleitung, unterirdisch
10.  Vorhandene Gasleitung
11.  Abgrenzung zw. Bauabschnitt I und II

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

WA = allgemeines Wohngebiet
O = offene Bauweise

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist nach § 9 BauGB mit § 1 Abs.2 und 3 sowie § 10 BauNVO festgesetzt.

Das im Folgenden unter 1.2 angegebene höchstens zulässige Maß der baulichen Nutzung trifft nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.2 Im Baugebiet sind folgende Bebauungen möglich:

Die Kniestockhöhe wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenwand gemessen.

1.2.1 Wohnhäuser (A)

WA	II	Zulässig sind max. zwei Vollgeschoss.
0,40	GFZ 0,8	
O	PD 10° - 25° oder SD 33° - 45° oder KWD 33° - 40° oder WD 33° - 40° oder ZD 18° - 28°	Bei der Bauausführung U+E bzw. E+I ist kein Kniestock zulässig. Bei der Wahl des Baukörpers E+D ist ein Kniestock bis 0,75 m zulässig.

1.2.2 Wohnhäuser (B)

WA	II	Zulässig sind max. zwei Vollgeschoss.
0,40	GFZ 0,8	
O	PD 10° - 25° oder SD 33° - 45° oder KWD 33° - 40° oder WD 33° - 40° oder ZD 18° - 28°	Bei der Bauausführung U+E bzw. E+I ist kein Kniestock zulässig. Bei der Wahl des Baukörpers E+D ist ein Kniestock bis 0,75 m zulässig.

1.2.3 Mischgebiet (MI)

MI	II	Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
0,40	GFZ 0,9	
O	PD 10° - 25° oder SD 33° - 45° oder KWD 33° - 40° oder WD 33° - 40° oder ZD 18° - 28°	Bei der Bauausführung U+E bzw. E+I ist kein Kniestock zulässig. Bei der Wahl des Baukörpers E+D ist ein Kniestock bis 0,75 m zulässig.

1.2.4 Trafostation

WA	I	Eine Fassadenbegrünung und das Anpflanzen von Buschwerk sind in den Bereichen vorgesehen, in denen eine Beeinträchtigung der Funktionen nicht gegeben ist.
0,3	GFZ 0,3	
O	SD 32° - 38°	

1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf ein Maß von 8,50 Metern bergseitig und von 10,00 Metern talseitig, gemessen vom natürlichen Gelände bis zur oberen Firstoberkante, nicht überschreiten. Die Maßabnahme erfolgt an der tiefsten Stelle der jeweiligen Fassade.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1. Dachgestaltung

Zulässige Dachformen	SD = Satteldächer
	WD = Walmdächer
	KWD = Krüppelwalmdächer
	PD = Pultdächer
	ZD = Zeltdächer

2.1.1 Ausgeschlossen werden Dacheindeckungen mit Materialien in den Farben Orange, Gelb, Grün, Blau, Violett, Weiß und Rosa.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Material für Außenwände

Putz in hellen Farbtönen, Holzverkleidungen oder Holzbauteile sind zulässig. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Faserzementplatten, Kunststoffe aller Art, etc. sind nicht zugelassen.

Eine Fassadenbegrünung (auch teilweise) ist erwünscht.

- 2.2.2 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschritten und von der Grundstücksgrenze mind. 2,0 m entfernt bleiben.

3. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 3.1 Bei den zur Erschließungsstraße talseitig gelegenen Grundstücken ist Oberkante Erdgeschoßfußboden, bezogen vom Gebäudemittelpunkt lotrecht zur Erschließungsstraße bezogen auf die Erschließungsstraße von 0,15 m über Oberkante Straße bis 0,50 m unter Oberkante Straße zulässig.
- 3.2.1 Als max. Geschoßhöhe sind 3,00 m zulässig.
- 3.3 Talseitige Geländeaufschüttungen, die mehr als 1,0 m über den natürlichen Gelände-verlauf liegen, sind nicht zulässig
- 3.4 Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländenivellement mit zugehörigem Schnitt des natürlich verlaufenden Gelände beizulegen. Für die Grundstücke im Bauabschnitt 2 ist zusätzlich ein Abwasserbeseitigungsplan beizufügen.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Die Dachform und Dachneigung ist frei bleibend.
- 4.2 Nebenanlagen in Holzkonstruktion sind zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,25 m und deren bebaute Fläche max. 30 m² nicht überschreiten. Die Vorgartenzone entlang der Erschließungsseite ist in einer Tiefe von 3,0 m von einer Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen (ausgenommen Müllboxen) müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 4.3 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Müllcontainer sind mit einem Schichtschutz zu umgeben (begrünte Holzkonstruktion oder Hecken in Containerhöhe). Eine freie Aufstellung der Mülltonnen ist nicht zulässig.
- 4.4 Für die Wohnhäuser sind die Mülltonnenschränke jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude, Garagenbauten oder Zugänge und Zufahrten zu integrieren und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Für die Wohnhäuser mit einer Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich, bei Mehrfamilienwohnhäusern sind jeweils mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, immer auf volle Zahlen aufgerundet, herzustellen, soweit nicht eine entsprechende Anzahl von Garagen errichtet wird.
- 5.2 Bei der Unterkellerung von Hanggaragen darf kein zweites Vollgeschoß entstehen. Die Dachform und Dachneigung ist frei bleibend.
- 5.3 Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe und Dacheindeckung entsprechend dem Hauptgebäude auf dem Grundstück zu gestalten.

- 5.4 Bei aneinandergebauten Garagen sind die baukörperliche Ausbildung und die Gestaltung an die Nachbargarage anzupassen.
- 5.5 Garagen im Untergeschoß oder Garagen, die aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes im Erdreich eingebaut werden können, sind möglich.
- 5.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplatzüberdachungen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. (zur Erhaltung eines großräumigen Straßenprofils).
- 5.7 Zur Straße hin geneigte Garagenzufahrtsrampen müssen an der Grundstücksgrenze eine querverlaufende Entwässerungsrinne erhalten, um das Abfließen des Oberflächenwassers auf Straße, bzw. Gehweg zu vermeiden.

6. Einfriedung

- 6.1 Straßenseitige Hecken sind in einer Höhe von 1,0 m zulässig. In der Hecke kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m (einschließlich Sockel) eingezogen werden.
Holzzäune mit Lattung zwischen Beton- oder Holzpfählern bis zu einer Höhe von 1,0 m (einschließlich Sockel) sind zulässig. Sockel mit einer Höhe von max. 0,25 m sind zulässig. Eine Hinderpflanzung mit heimischen Hecken bis max. 1,0 m ist zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Eine die Gebäudegliederung übergreifende Werbung ist unzulässig.
- 7.2 Leuchtreklame ist unzulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

- 8.1 In den im Plan dargestellten Sichtdreiecken dürfen Bebauungen, Anpflanzungen und Ablagerungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.






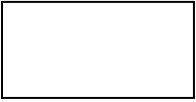

9. Immissionsschutz

- 9.1 Passiver Schallschutz an den geplanten Wohnhäusern zur Kreisstraße hin durch ausreichende Schalldämmung von Fenstern, sowie von Wand- und Dachflächen.
- 9.2 Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können unvermeidbare Wohnwertbeeinträchtigungen eintreten.
- 9.3 Die Schlafräume der im Mischgebiet (MI) untergebrachten Wohnhäuser sind auf der, von der Kreisstraße HO 22 abgewandten Gebäudeseite unterzubringen.
Die Fenster in der Kreisstraße HO 22 zugewandten Fassade, sind als Schallschutzfenster, mindestens der Klasse 2 gemäß VDI 2719 auszuführen.

10. Allgemeine Hinweise

10.1 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten. Mögliche Schattenwirkungen führen evtl. zu einer Schadensersatzpflicht.

D. GRÜNORDNUNG

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Grünflächen und Bepflanzung | § 9 Abs. a Nr. 15 24 u. 25 BauGB
§ 9 Abs. 6 BauGB |
| 1.1 |  | Solitärbaum pflanzen gemäß 2.1.2 und 2.1.5 |
| 1.2 |  | Solitärbaum erhalten |
| 1.3 |  | Bäume beseitigen |
| 1.4 |  | Sträucher pflanzen gem. 2.1.3, 2.2.3 und 2.3.2 |
| 1.5 |  | Sträucher erhalten |
| 1.6 | | Sträucher beseitigen |
| 1.7 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 1.8 |  | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 2.3.2 |

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Gehölzarten § 9 abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.1.1 Allgemeiner Hinweis:

Zur Eingliederung der Gebäude in die umgebende Landschaft sind die Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation gem. nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

2.1.2 Solitärbäume

Acer pseudoplatanus	Berghorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2.1.3 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weissdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere

Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hulunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

2.1.4 Kleinbäume

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2.1.5 Straßenbegleitende Bäume

Crataegus lavigata "Paul s Scarlet"	Rotdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.2 Baum- und Strauchgrößen

2.2.1 Solitär- und Straßenbäume: H, 3-4xv, ew.Hoe 300-500 cm. Stu 14 – 16 cm

2.2.2 Kleinbäume: Hei, 2xv, Hoe 125 – 150 cm

2.2.3 Sträucher: 2xv, Hoe 60 – 100 cm

2.3 Pflanzabstände

2.3.1 Sträucher: 1,50 x 1,50 m

2.3.2 Rahmende Schutzpflanzung vgl. 1.8

2-reihige gruppenartige Strauchpflanzungen gem. Pflanzenliste 2.1.3, zusätzlich ca. alle 15 m ein mittelkroniger Baum gem. Pflanzenliste 2.1.2 und 2.1.4 und Mindestpflanzqualität gem. D 2.2.

2.3.3 Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen, Gehölzen und Sträuchern gem. 2.1.2 – 2.2.3 zu bepflanzen; auf je 200 qm Grünfläche ist mind. ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und durch entsprechende Pflege zu erhalten.