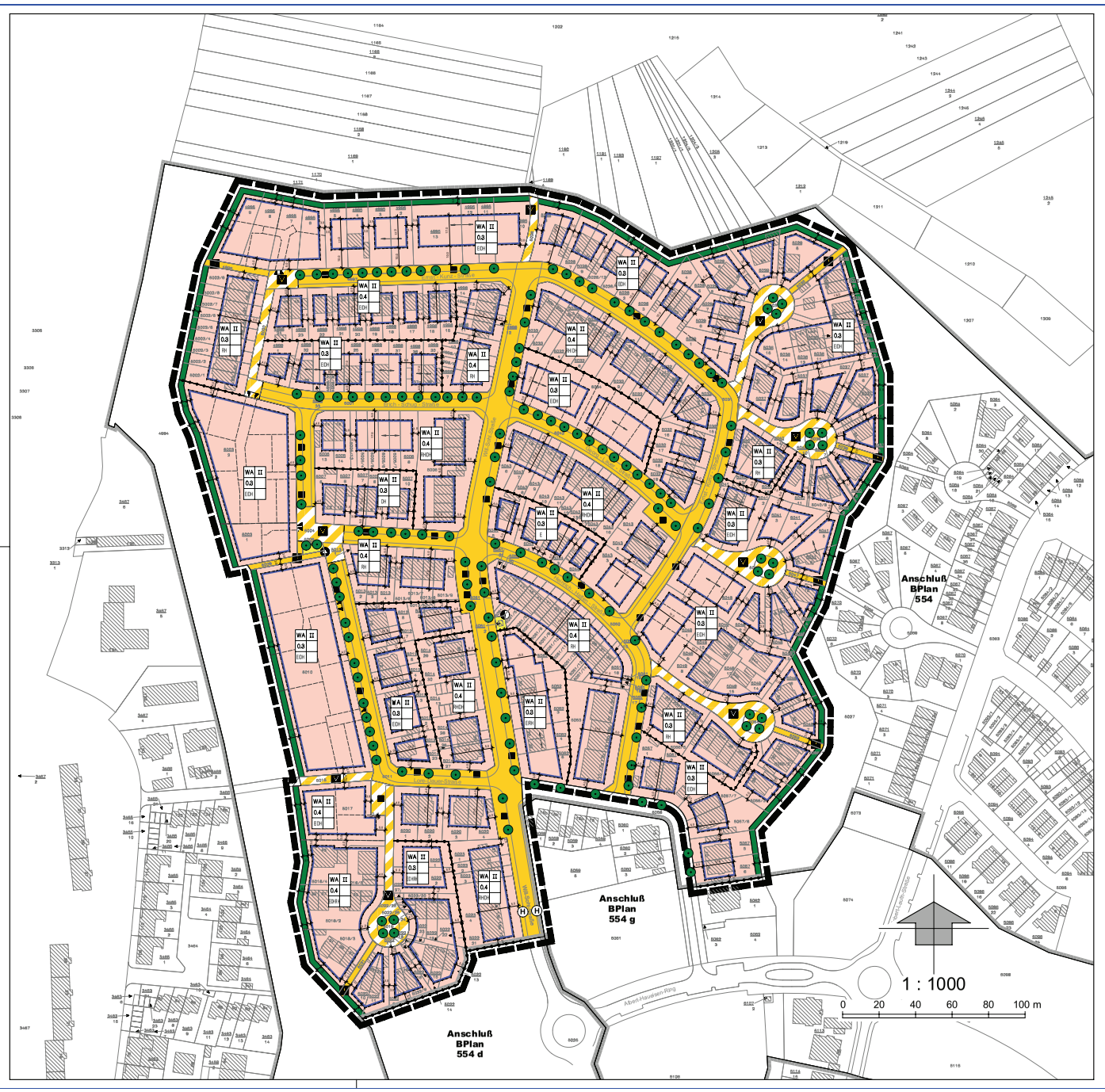


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V – Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich (Radfahrer frei)
Ruhender Verkehr
E – Einfahrtbereich
H – Bushaltestelle (nachrichtlich)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Elektrizität
Abfall

6. Grünflächen

Private Grünflächen Hecke / Gehölze

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

bestehende Bäume Erhaltung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räuml. Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstrichtung
Gebäude vorhanden
Flurstücksgrenze vorhanden Flurstücksnummer vorhanden
unverbindliche Grundstückseinteilung
Maßangabe in Meter

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Geschosszahl (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3		
Bauweise (E=Einzelhaus; RH=Reihenhaus; DH=Doppelhaus)			ERH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO, § 9 (2) BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Sofern keine Realteilung stattfindet, ist die Berechnung der GRZ auf Baugrundstücke zu beziehen (das Baugrundstück ist eine räumlich, meistens auch wirtschaftlich, zusammenhängende Fläche, die baulich einheitlich genutzt werden soll. Das Baugrundstück muss mit dem Buchgrundstück nicht übereinstimmen).

Bei Reihenhausanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten sowie geteilten Grundstücken kann sich die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung auf das Gesamtvorhaben beziehen.

Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet; sonstige private innere Erschließungswege (Sammelzufahrten, Mitwege) sowie Gartengeräteschuppen bis zu 4 m² bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen OK des Belages von Hinterkante Gehweg und höchsten Punkt der Dachhaut.

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 6,50 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 11 m.

Untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge oder Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 ff BauNVO.)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (zulässige Haustypen, s. Nutzungsschablone).

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters darf nur dann auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenzwand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaubaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten.

Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4 m die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten.

4 Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestbreite für Baugrundstücke (s. Pkt. 2.1) beträgt 6 m.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 250 m².

Für Reihenmittelhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 200 m².

Außerhalb des Baugrundstückes liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

Ausgenommen davon sind die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5005/4, 5005/5, 5005/6, 5009/7 und 5038/15.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Hauseinheit in den gereihten Einheiten, je Doppelhaushälfte und im Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise ist für Baugrundstücke pro Wohngebäude eine 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4)

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 5 m Streifens zulässig.

Garagen/Carports an Eckgrundstücken dürfen mit ihrer Längsseite ausnahmsweise bis auf einen Meter an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken, wenn in der verbleibenden Abstandsfläche Maßnahmen zur Eingrünung (z.B. Sträucher, Kletterpflanzen u.ä.) getroffen werden.

7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Entlang der Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von maximal 3 m Tiefe zur Herstellung von Straßen in Anspruch genommen werden.

8 Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Soweit Einfahrtsbereiche von 3 bis 6 m Breite markiert werden, sind Zufahrten außerhalb der Einfahrtsbereiche ausgeschlossen. Die Lage der Einfahrtsbereiche darf bis zu 10 m verschoben werden.

Bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten darf kein öffentlicher Stellplatz oder Baum wegfallen. Ausnahmen davon gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und –bindungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Geländeschnitt einzureichen, der die planerische Umsetzung der vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1 Dach und Gebäude (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

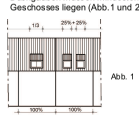
Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 40°.

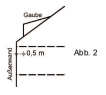
Bei aneinandergebauten Doppel- und Reihenhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

1.2 Dachgauben und –erker

Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachlänge (Abb.1).

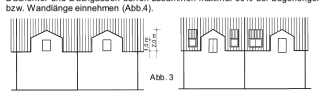
Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb.1 und 2).





Dacherker mit Giebel- oder Bogen- Formen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1 m, an der höchsten Stelle um 2 m überschreiten, wenn sie maximal 4 m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen (Abb.3).

Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen maximal 60% der zugehörigen Dach-, bzw. Wandlänge einnehmen (Abb.4).



Dachgauben und-erker (Abb. 1-4) sind auch dann zulässig, wenn bereits vorhandene (errichtete), baurechtlich genehmigte Gebäude im Übrigen unter Bestandsschutz stehen.

2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.) auszustatten. Auch Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko-oder Fugenpflaster) herzustellen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30 cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen. Ausnahmen sind zulässig an den Grenzen zu öffentlichen Fußwegen und wenn nachbarrechtliche Belange nach §§ 13 LBauO nicht berührt sind.

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des öffentlichen Grünzugs muss die Geländehöhe des Grünzugs aufgenommen und ggfs. abgeböscht werden (Abb.5).

Auf allen Baugrundstücken unter 250 qm ist im Garten ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Baugrundstücken über 250 qm ist im Garten ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Auf Baugrundstücken über 500qm ist im Garten je angefangene 500 qm ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

30% des Vorgartenbereichs ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem kleinkronigen Laubbaum oder Großstrauch zu bepflanzen.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudefluchtfluchtfluchtf