

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (z.B. GFZ = 0,8)

0,5 Höchstzulässige Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,5)

WH 8 max. Wandhöhe (z.B. 8 m)

WH 12 max. Firsthöhe (z.B. 12 m)

GF = 450 Höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in m<sup>2</sup> (z.B. GF = 450)

### 2. Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Hausgruppen zulässig

----- Baugrenzen

### 3. Verkehrsflächen

2. Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



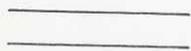
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



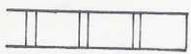
nur Hausgruppen zulässig

----- Baugrenzen

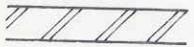
### 3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen



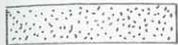
Fuß- und Radweg



Eigentümerweg, Garagenzufahrt



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung  
sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung (Planabschnitt 2)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ursprünglichen Fassung



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



Fläche für Garagen und Stellplätze

Ga / ST

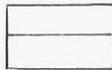
Garage / Stellplatz



Maßangabe in Metern



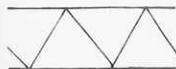
Firstrichtung zwingend



vorgeschlagener Baukörper



Sichtdreiecke

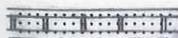


anbaufreie Zone

#### 5. Versorgungsanlagen



Fläche für Trafostation



Fußweg und öffentliche Fläche für nicht verlegbare Starkstromleitung

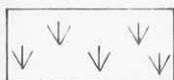


Aufstellfläche für Behälter der Abfallbeseitigung

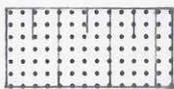
## 6. Grünordnerische Festsetzungen



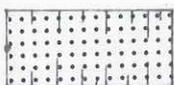
naturnah gestalteter Bach und Bachau



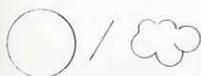
naturnah gestaltete Regenrückhaltemulde  
in Gestalt einer feucht-nassen Wiese,  
eines Röhrichts o. ä.



private Grünfläche - Randzone:  
flache Ausformung der Geländeauffüllung;  
frei von baulichen Anlagen



öffentl. Grünfläche - Grüne Mulde;  
gliedernde Grünfläche zur Sammlung,  
Versickerung bzw. Ableitung von Dachwasser



zu pflanzende Bäume und Gehölze/Sträucher



Kinderspielplatz

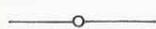


Trennender Grünstreifen für Immissionsschutzmaßnahmen,  
mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

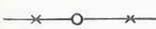


Private Grünfläche, die nicht überbaut werden darf

## B. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1224

Flurstücknummern



SCHALLSCHUTZMAUER

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Dächer

- 1.1 Die Dachneigung wird auf max. 38 ° festgesetzt.
- 1.2 Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer in vorgeschriebener Hauptfirstrichtung auszubilden.
- 1.3 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- 1.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 3,0 m über OK Straße festgesetzt.

### 2. Bauhöhen, Höhenlage der Gebäude

- 2.1 Für alle Häuser im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Wandhöhe 6,0 Meter. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberkante = 437,50 m ü. NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante. Bei asymmetrischen Dächern kann eine Wandhöhe bis zu 7 m betragen.
- 2.2 Die Baugrundstücke müssen bis auf 437,50 m ü. NN. aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.

### 3. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Wandhöhe, Material und dgl. aufeinander abzustimmen und profiligleich zu erstellen.
- 3.2 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalung oder Holzkonstruierte Flächen auszuführen.

### 4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei Stellplätzen vor Garagen zählt dieser Stellplatz als ein Stellplatz.

## 5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich am Gebäude angebracht werden. Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet sind an Straßen nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig.
- 6.2 Einfriedungen für das Mischgebiet sind als Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen müssen mit heimischen Gehölzen dicht bepflanzt werden.
- 6.3 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 6.4 Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

## 7. Behälter für Abfallbeseitigung und Kabelverteilerschränke

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

Kabelverteilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

## 8. Grünordnung

### 8.1 Private Grundstücksflächen

Nadelhölzer und immergrüne Hecken sind unzulässig

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht als Geh-, Fahr- oder Lagerflächen angelegt, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine völlige Versiegelung der befestigten Flächen ist unzulässig.

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasfuge oder wassergebundene Decken). Ausnahmen können zugelassen werden.

Größere Parkplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Nach max. 5 Stellplätzen ist eine Gliederung in Form eines Pflanzbeetes von der Größe eines Stellplatzes vorzusehen. Dieses Pflanzbeet ist mit mindestens einem Baum zu bepflanzen.

Fensterlose Wandflächen über 20 qm sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist ferner eine dichte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der unten beschriebenen Art und Größe vorgeschrieben.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula	Birke
Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Phamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Das Lagern von flüssigen oder gasförmigen Treib- oder Brennstoffen in oberirdischen Behältern ist nicht zulässig.

9. Es sind nur Betriebe zulässig, deren Geräuschemission je m<sup>2</sup> Grundfläche folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

MI OST:	-55dB(A)/m <sup>2</sup> zur Tageszeit
	-40dB(A)/m <sup>2</sup> zur Nachtzeit
MI WEST:	-52dB(A)/m <sup>2</sup> zur Tageszeit
	-35dB(A)/m <sup>2</sup> zur Nachtzeit

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

10. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

11. Freiflächengestaltungsplan

Für die privaten Einzelbauvorhaben im Mischgebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

### Landwirtschaft:

Aufgrund der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet kommen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben dies ohne Einschränkung zu dulden.

### Bodenverhältnisse:

Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse kann bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur gleichzeitig mit dem Bau begonnen werden. Diesbezüglich ist unter den Bauherren eine Absprache über den Baubeginn erforderlich.

Die Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.