

A 1 Festsetzungen nach Planzeichen

nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

bis 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO

ID Erdgeschoss und ausbaubares Dachgeschoss mit Kniestock bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (siehe auch textliche Festsetzungen).

I ID Zwei Geschosse und ausbaubares Dachgeschoss ohne Kniestock bei Geschosswohnungsbauten.

3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen



Allgemein sind Einzelhäuser zulässig, abweichend davon sind in entsprechend gekennzeichneten Bereichen auch



Doppelhäuser,



Reihenhäuser und



Geschosswohnungsbauten zulässig.



Hauptfirstrichtung zwingend



Baulinie



Baugrenze

4 Flächen für den Gemeinbedarf



Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf/
atypisches Gebäude zulässig

5 Flächen für Verkehrsanlagen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Gehweg - und Parkstreifen als Hinweis)


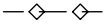



Fußweg / Radweg

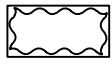


öffentliche Parkplätze

6 Flächen für Versorgungsanlagen

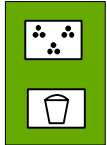
-  Elektrizität
-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
-  Pumpwerk

7 Grünordnung



Mulden und Gräben für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung



Parkanlage/ Anger

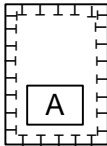
Spielplatz



Private Grünflächen, von jeglicher Bebauung freihalten



Wasserflächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Ausgleichsfläche nach §9 Abs (1a) BauGB

Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:



Erhalt bestehender Bäume / Gehölze



bestehende Bäume verpflanzen

Pflanzung von Bäumen / Gehölzen



heimischer Großbaum



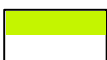
kleinkroniger Straßenbaum



Obstbaum / Baum mit Obstbaumcharakter



Gehölzpflanzung
(vgl. Informationsbroschüre, Liste 2,3)



Private Grünflächen mit Bindungen für die Begrünung der Baugrundstücke entlang Grundstücksgrenzen zum Ortsrand mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern (vgl. Informationsbroschüre, Liste 1). Gartentore nicht zulässig.

8 Sonstige Planzeichen



Festgesetzte Flächen für Carports/Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen



Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

(2)57,50

Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude bezogen auf OKFB (+/- 25 cm) soweit sie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind (ansonsten siehe unter B 2, Absatz 6)



Stützmauern auf öffentlichem Grund (Tockenmauern aus Naturstein)



Böschungen, alternativ Trockenmauern, soweit erforderlich

A2 Sonstige Festsetzungen

SF

Sonderfläche (siehe textliche Festsetzungen Punkt 2, letzter Absatz)

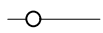


Verkehrsberuhigter Bereich



Bushaltestelle

C Hinweise



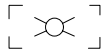
bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Grundstücksgröße



vorgeschlagene Gebäude



Gebäude Abbruch



20-kV-Leitungen zum Abbau vorgesehen



Höhenlinien Bestand (Urgelände)



Feldkreuz / Denkmal



Sichtdreieck (nur bei kritischen Sichtverhältnissen)



Vorschlag Grenze Ortseinfahrt



Hinweis auf wünschenswerte Baumpflanzungen außerhalb des Planungsgebietes

B Textliche Festsetzungen

1 Nutzung

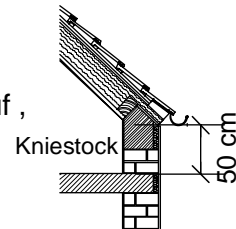
- Je Einzelgrundstück sind max. zwei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des §13 BauNVO, zulässig.
Je Doppelhaus- bzw. Reihenhausgrundstück ist eine Wohnung, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des §13 BauNVO, zulässig.

2 Baukörper, Dachform und Dachneigung

- Ausgeschlossen sind regionaluntypische Gebäude, insbesondere z.B. alpenländische und norddeutsche Baustile und Bauelemente.
- Bei Einzelhausbebauung muss das Verhältnis bei Hauptgebäuden von Breite zu Länge wenigstens 1: 1,2 betragen.
- Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 42°- 48° mit Ziegeleindeckung zulässig.
- (Winkel) Anbauten haben sich in Breite und Höhe dem Hauptgebäude unterzuordnen (max 50% der Traufseite des Hauptgebäudes).

- Ein Kniestock darf mit max. 50 cm ausgebildet werden.

- Ausgehend vom natürlichen oder neu hergestellten Geländeverlauf , darf die Traufhöhe bei erdgeschossigen Gebäuden am höchsten Punkt des Geländes 4,0 m nicht überschreiten. Im Rahmen der Baueingabeplanung sind die Geländehöhen zu ermitteln und in den Plänen entsprechend darzustellen.



- Doppelhäuser und Reihenhäuser sind sowohl nach Höhe als auch nach Lage straßenseitig in einer Ebene auszuführen.
- Die Dachüberstände sind am Ortgang auf max. 20 cm, an der Traufe auf max. 30 cm beschränkt.
- Die Belichtung des Daches erfolgt vorwiegend über die Giebelseiten. Zwerchdach, Dachgauben und Dachliegefenster sind knapp zu bemessen und müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Vom Ortgang müssen die Dachgauben mindestens einen Abstand von 3 m haben. Dacheinschnitte und Lichtbänder sind nicht erlaubt.
- In dem als Sonderfläche (SF) gekennzeichneten Gebiet gelten die o.g. Festsetzungen sinngemäß, abweichend davon sind andere Dachformen, geringere Dachneigungen und entsprechende -materialien sowie ein Obergeschoss mit einer reduzierten Wandhöhe bis max. 2,2 m zulässig. Über die Vorhaben ist im Einzelfall zu entscheiden.

3 Garagen / Carports und offene Stellplätze

- Je Grundstück sind bei Einzelgebäuden mindestens 4 Stellplätze, bei Doppelhäusern jeweils 3, bei Reihenhäusern jeweils 2 sowie bei Geschosswohnungsbauten je Wohnung 2 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports können angerechnet werden.

- Grundsätzlich ist für jedes auf den Eigentümer bzw. Mieterhaushalt zugelassene Fahrzeug ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.
- Sind Garagen / Carports nicht durch rotes, verbindliches Planzeichen festgesetzt, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen / Carports sind mit Satteldächern auszuführen oder als Flachdach zu begrünen. Ausgenommen sind durch rote, verbindliche Planzeichen festgesetzte Garagen/Carports, sie sind mit einem Satteldach auszuführen .

4 Nebenanlagen

- Nebenanlagen i. S. des § 14(1) BauNVO, die der Nutzung des Grundstücks dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Farben

- Dacheindeckungen sind nur in rötlichen Farbtönen zugelassen. Glänzend engobierte Ziegel (Edel-Engobe) sind nicht zugelassen.
- Bei Wandfarben sind grelle Fassungen und violette / lila Farbtöne nicht zugelassen.

6 Solar-/ Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind jeweils bis zu einer Größe von max. 9 qm zulässig.

7 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden.
Ausnahmen bilden :
Freisitze im Erdgeschoss bis max 80 cm sowie Freisitze auf Kellergeschossebene, sofern sie in der Breite den Gebäudeabmessungen untergeordnet sind und im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Mauern bzw. Böschungen, Gräben zur Oberflächenentwässerung und die Anlage von Teichen.

8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind zulässig:

- Zu den Straßenseiten und zum Ortsrand: Zäune aus Holz oder Stahl mit einer Höhe von 0,9 bis 1,2 m.
- An den Ortsrändern: Zäune aus Holz, Stahlgitter oder Maschendraht.

Sockel sind nicht zulässig.

9 Befestigte Flächen

- Eine Versiegelung mit Asphalt oder Ortbeton auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

10 Mobilfunkanlagen

- Der Bau von Mobilfunkantennen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht zugelassen

11 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

Bindung für Bepflanzungen innerhalb der Baugrundstücke:

- Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je Grundstück.
- Geschnittene Hecken sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Für geschnittene Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden (z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche).
- Fremdländische und exotische Bäume und Gehölze (auch heimische Nadelgehölze wie Kiefer, Fichte, Lärche dürfen nur in Ausnahmefällen und als Einzelexemplare Verwendung finden.
- Ziersträucher müssen den heimischen Sträuchern zahlenmäßig untergeordnet sein (vgl. Informationsbroschüre).

12 Rückhaltung von Regenwasser

- Dachwässer und Oberflächenwässer sind i.S. des §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvermögen mindestens 5 cbm). Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

13 Drainagewässer, Grundwasser

- Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in den tiefer liegenden Grundstücken mit Grundwasser gerechnet werden muss. Es wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

14 Weitere textliche Festsetzungen

- Das Baugebiet wird an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- Die Telekommunikationsanlagen sind zu verkabeln.
- Je Grundstück ist ein Revisionsschacht vorzusehen.