

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.11 BEI FREISTEHENDEN EINZELHÄUSERN: OFFEN

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.21 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN: 550 m²

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE HÄUSER SIND INDIVIDUELL ZU GESTALTEN. MEHR ALS DREI GLEICHE HÄUSER DÜRFEN IM BAUGEBIET NICHT ERRICHTET WERDEN. BEI REIHENHÄUSERN KÖNNEN AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN, DOCH IST AUCH HIER WERT AUF EINE VARIATION IN DER AUSSENGESTALTUNG ZU LEGEN.

0.31 JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE TypEN ANZUWENDEN:

- A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBÄUDE-TIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
- C) ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- D) NUR ERDGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

0.32 ZU 2.1 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM:	SATTELDACH ODER KRÜPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG:	22° - 32°
DACHDECKUNG:	PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK:	UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN:	UNZULÄSSIG
TRAUFGHÖHE:	BERGSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
	TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 5,50 m
SOCKELHÖHE:	MAX. 0,30 m

0.33 ZU 2.1 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
(KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH ODER KRÜPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 m

0.34 ZU 2.1 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
(KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH ODER KRÜPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: ZULÄSSIG BIS MAX. 1,00 m OK PFETTE. BEI LANDHAUSTYPEN MIT AUSSEN HOLZVERKLEIDETEM DACHGESCHOSS SIND AUCH HÖHERE KNIESTÖCKE ZULÄSSIG, WENN SICH DIESE DURCH ABSCHLEPPUNG DES DACHES ODER SEITLICHE ANBAUTEN, WIE GARAGEN ETC. ERGEBEN.
DACHGAUPEN: ZULÄSSIG BIS HÖCHSTENS 1,50 m² VORDERFLÄCHE. ABSTAND DER DACHGAUPEN VOM ORTGANG MIND. 2,50 m.
TRAUFHÖHE: TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 m

0.35 ZU 2.1 ZULÄSSIG 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH ODER KRÜPPELWALMDACH
DACHNEIGUNG: 22° - 32°
DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGELROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK: NUR KONSTRUKTIVER DACHFUSS MIT MAX. 0,30 m BIS OK PFETTE (KEIN DACHGESCHOSSAUSBAU)
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 3,50 m
SOCKELHÖHE: MAX. 0,30 m

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0.41 ZU 15.3 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND SO ANZUORDNEN, DASS SIE DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND ALS TIEFGARAGEN MIT BEGEHBARER TERRASSE ODER ALS HOCHGARAGEN MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN KÖNNEN. DIES GILT NICHT BEI GRENZGARAGEN.

BEI UNTERGESCHOSSBAUWEISE SIND AUCH GARAGEN MIT TALSEITIGER EINFAHRT IM KELLERGESCHOSS ZULÄSSIG.

SOFERN DIE GELÄNDEGEGEBENHEITEN ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 m ERFORDERLICH SIND, WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENGEBAUDEN AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN.

DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE IM GELÄNDESCHNITT DARZUSTELLEN.

GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND DEM HAUPTGEBAUDE AUCH IN DACHFORM ANZUPASSEN. WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ZU GESTALTEN, DASS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ZUSTANDEKOMMT. DACHKEHLEN SIND HIERBEI ZU VERMEIDEN.

TRAUFGHÖHE NICHT ÜBER 2,75 m AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE. BEI GRENZGARAGEN MIT SATTELDACH IST DIE GRENZÜBERBAUUNG (DACHÜBERSTAND) DURCH DIENSTBARKEIT ZU SICHERN.

AUSNAHMSWEISE KANN EIN VON DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ABWEICHENDER STANDORT FÜR GARAGEN ZUGEWIESEN WERDEN, WENN DER BAUWERBER DIE DADURCH ENTSTEHENDEN MEHRKOSTEN TRÄGT UND ÜBERWIEGENDE NACHBARLICHE ODER STÄDTEBAULICHE INTERESSEN NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

0.5 EINFRIEDUNG

0.51 EINFRIEDUNGEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

ZAUNART: AN STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HANICHEL- ODER MASCHENDRAHTZAUN - HINTERPFLANZT.

ZAUNHÖHE: MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEIGOBERKANTE. BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN DES ÜBERÖRTLICHEN VERKEHRS ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZAUNE BIS 0,60 m HOHE ERRICHTET WERDEN(SICHTDREIECK). GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWELIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDOCH 20,00 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENHINTERPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULÄSSIG.

AUSFÜHRUNG: HOLZLATTEN- UND HANICHELZAUN:

OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ.

ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFOSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZAUNOBERKANTE.

SOCKELHÖHE MAX. 0,20 m ÜBER GEHSTEIG- BZW. STRASSEN-OBERKANTE.

MASCHENDRAHTZAUN:

MIT PFOSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN). TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN. MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT. MASCHENDRAHTZAUNE AN STRASSEN SOLLTEN ZUR WAHRUNG EINES HEIMISCHEN ORTSBILDES MIT BODENSTÄNDIGEN GEHÖLZEN SICHTHEMMEND BEPFLANZT WERDEN.

PFEILER:

NUR BEIM EINGANGS- UND EINFAHRTSTOR ZULASSIG, MAX. 1,00 m BREIT UND 0,40 m TIEF, NICHT HÖHER WIE ZAUN. AUS VERPUTZTEM MAUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER AUS NATURSTEIN ODER SICHTBETON.

PFEILERSBREITE DARF NUR BEI UNTERBRINGUNG VON MÜLLBEHÄLTERN, SOWEIT ERDORDERLICH, ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

EINGANGS- UND EINFAHRTSTORE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.

UNZULASSIG SIND ALLE ARTEN VON UNVERPUTZTEN FERTIGBETONSTEINEN.

0.52 PFLANZGEBOT

EINE ORTSRANDEINGRÜNUNG WIRD VERBINDLICH FESTGELEGT. 2 BODENSTÄNDIGE BÄUME JE BAUGRUNDSTÜCK WERDEN VORGESCHRIEBEN.

DIE VORGÄRTEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND IN GEPFLEGTEM ZUSTAND ZU HALTEN.

HÖHE DER EINFRIEDUNG BEI PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MAX. 1,20 m (BEI SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN).

0.6 GRÜNFLÄCHEN

0.61

NEUPFLANZUNG BEI ALLGEMEINEM WOHNGEBIET

ZUR WAHRUNG DES HEIMISCHEN ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES WERDEN FOLGENDE BODENSTÄNDIGE BÄUME UND GEHÖLZE EMPFOHLEN:

BÄUME:	ROTBUCHE	FAGUS SYLVATICA
	STIELEICHE	QUERCUS ROBUR
	SPITZAHORN	ACER PLATANOIDES
	WINTERLINDE	TILIA CORDATA
	SOMMERLINDE	TILIA PLATYPHYLLOS
	ZITTERPAPPEL	POPULUS TREMULA
	ULME	ULMUS CARPINIFOLIA
	BIRKE	BETULA VERUCOSA
	KIEFER	PINUS SILVESTRIS
	FICHTE	PICEA EXCELSA
	LÄRCHE	LARIX DECIDUA
	OBSTBÄUME	

WEITER WIRD EMPFOHLEN EINEN BAUM JE 200 - 300 m² GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE ZU PFLANZEN.

GEHÖLZE:	HASEL	CORYLUS AVELLANA
	LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
	HECKENKIRSCH	LONICERA XYLOSTEUM
	KORNELKIRSCH	CORNUS SANGUINEA
	VOGELBEERE	SORBUS AUCUPARIA
	FELDAHORN	ACER CAMPESTRE
	TRAUBENKIRSCH	PRUNUS PADUS
	SCHNEEBALL	VIBURNUM OPULUS
	PFÄFFENHÜTCHEN	EUONYMUS EUROPAEUS
	WILDROSEN	
	OBSTGEHÖLZE	

ZUM SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE VOR VERWILDERUNG ZU BEWAHREN. ZU DIESEM ZWECK IST ES INSBESONDERES ERFORDERLICH DIE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH BEDARF, MINDESTENS ZWEIMAL JÄHRLICH ZU MÄHEN.

NICHT ZULÄSSIG SIND FOLGENDE BÄUME UND GEHÖLZE:

LEBENSBAUM	THUJA (ALLE ARTEN)
SCHEINZYPRESSE	CHAMAECYPARIS (ALLE ARTEN)
BLAUFICHTE	PICEA PUNGENS GLAUCA
TRAUERWEIDE	SALIX ALBA TRISTIS
TRAUERBIRKE	BETULA VERUCOSA TRISTIS
BLUTBUCHE	FAGUS SYLVATICA ATROPUNICEA

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANUNGSRICHTLINIEN)
SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG, §§ 1 - 11 BAUNVO)

1.1.3 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 ABS. 1 - 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BUCHSTABE a BBAUG, SOWIE §§ 16, 17 BAUNVO)

SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN, GELTEN
FOLGENDE WERTE:

2.1  ZULÄSSIG: 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE -
ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

ZULÄSSIG: 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE -
ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

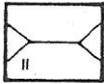
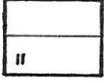
ZULASSIG: 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE -
ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

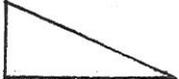
ZULASSIG: 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS

GRZ = 0,4 GFZ = 0,5

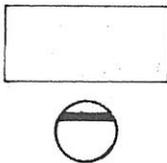
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG UND §§ 22, 23 BAUNVO)

- 3.1 ○ OFFENE BAUWEISE
- 3.4 - - - - - BAUGRENZE
- 3.6.1  KRÜPPELWALMDACH
- 3.6.2  SATTELDACH
- 3.6.3  FIRSTRICHTUNG
DIE EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG LÄUFT
PARALLEL ZUM MITTELSTRICH

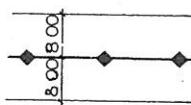
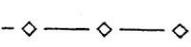
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BBAUG)

- 6.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH
- 6.1.1  GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- 6.1.6  STRASSENBREITE
- 6.2  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 6.3  SICHTDREIECK, INNERHALB DER SICHTDREIECKE DARF DIE SICHT
AB 0,80 m STRASSENÖBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BBAUG)

- 7.5  ABWASSERPUMPWERK

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BBAUG)

- 8.1  HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG 20 KV
- 8.2  ABWASSERLEITUNG GEPLANT

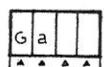
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 6, § 9 ABS. 1, NR. 20, 25 UND ABS. 6 BBAUG)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BBAUG)

- 13.2.1  ZU PFLANZENDE BÄUME
-  ZU PFLANZENDE STRÄUCHER

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BBAUG)

-  STELLPLATZE
-  GARAGEN MIT EINFAHRT
- 15.5  MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BBAUG)
- 15.12  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBAUG)

16. SCHALLSCHUTZMASSNAHME

ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM SIND IN DIE WOHN- UND SCHLAF-
RÄUME AN DEN NÖRDLICHEN, WESTLICHEN UND SÜDLICHEN GEBÄUDE-
SEITEN FENSTER MIT DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 (30 - 34 DB)
EINZUBAUEN (VERGL. DAZU DIE VDI-RICHTLINIE 2719 - SCHALL-
DÄMMUNG VON FENSTERN). DER EINBAU VON SCHALLSCHUTZFENSTERN
MIT INTEGRIERTER LÜFTUNGSEINHEIT WIRD EMPFOHLEN.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN



BEGRENZUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN

590/5

FLURSTÜCKSNUMMERN



VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG



GRUNDSTÜCKSNUMERIERUNG

PLANSTR. A

STRASSENBEZEICHNUNG

M

MÜLLTONNENSTANDPLATZ



HÖHENLINIEN

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES STÜTZEN SICH AUF DIE §§ 2, 8, 9, 10
UND 30 BBAUG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl I, S.
2256) UND DER BERICHTIGUNG VOM 20.12.1976 (BGBl I, S. 3617)