

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

### 2. BEGINN DER ERSCHLIESSUNG DES GEBIETES

Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung durch die Kläranlage gewährleistet ist und die Wohnstraßen fertiggestellt sind.

### 3. AUSNAHMEN

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung sind, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### 4. BAUWEISE

a) Im Plangebiet "b 1" wird Reihenhausbauung aufgrund der Überlänge gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung, entsprechend der Ausweisung im Plan festgesetzt. Oder Kettenhausbauung nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zulässig.

b) Im Plangebiet "b 2" wird Kettenhausbauung gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung entsprechende Ausweisung im Plan festgesetzt.

Die Gebäude sind jeweils auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze als Grenzbauten zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände können bis zur Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, geschlossen werden. Werden diese nicht auf die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Die Tiefe der Zwischenbauten darf 6,50 m nicht überschreiten. Die Zwischenbauten können als Flachdach ausgebildet werden.

c) Für das Plangebiet "g" wird gemäß § 22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

d) Für das Plangebiet "o" wird gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung die offene Bauweise festgesetzt.

### 5. GARAGEN

Garagen sind mindestens 5,50 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Ausnahmsweise auch mit Flachdach zulässig.

### 6. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Im Plangebiet dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, mit Ausnahme des Plangebietes "g", pro Grundstück errichtet werden.

## 7. NEBENANLAGEN

Zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Ausnahmsweise auch mit Flachdach zulässig.

## 8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Sockelhöhe des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mindestens 0,50 m und auf höchstens 0,80 m über Gehweg-hinterkante festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Gehweghinterkante, gemessen in Hausmitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt.

## 9. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWÄSSER

Oberflächenwässer (Dachwässer) müssen nicht in die Kanalisation geleitet, sondern können in Zisternen gesammelt werden.

## 10. ZUFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu dem im Nordosten des Baugebietes entlangführenden Wirtschaftsweg dürfen nicht angelegt werden.

## 11. VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die in der Planzeichnung dargestellten Wohnstraßen "A" und "B" werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 Straßenverkehrsordnung vom 21.07.1980 festgesetzt.

In den aufgeweiteten Teilflächen dieser verkehrsberuhigten Bereiche über 6,00 m Breite sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen, sowie Baumpflanzungen an den besonders gekennzeichneten Stellen und die Anlage von Freiflächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

## II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 12. DACHGESTALTUNG

a) Die Gebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern von 33° bis 48° Neigung zu versehen. Zweigeschossige Gebäude müssen mit einer Neigung von 33° bis 38° versehen werden.

b) Kniestöcke sind nur bei den eingeschossigen Gebäuden bis zu 0,70 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, zulässig.

c) Dachaufbauten sind nur bei den eingeschossigen Gebäuden bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

d) Dachüberstände, Dachneigungen und Dach(first)-Richtungen der aneinanderggebauten Häuser sind einheitlich zu gestalten.

### 13. DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung darf nur in naturrotem Material ausgeführt werden.

### 14. GELÄNDEVERLAUF

Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

## 15. GESTALTUNG

- a) Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.
- b) Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.
- c) Fenster sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

## 16. EINFRIEDIGUNGEN

- a) In den Plangebieten "b 1", "b 2" und "g" sind im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze nur offene Vorgärten mit Randeinfassungen von max. 0,30 m Höhe zulässig. Als Abgrenzung zwischen Straße und den Baugrundstücken sowie zwischen den Gebäuden sind niedrige Hecken und Büsche zu pflanzen. In die Hecken kann ein Maschendraht gezogen werden.
- b) Bei Kettenhaus-, Reihenhaus- und Doppelhausbebauung sind an den Nachbargrenzen bis zu 2,30 m hohe und 4,00 m lange (ab Rückwand Hauswand gemessen) den direkten Durchblick verhindernde Einfriedigungen in massiver Bauweise und als Holzblenden zulässig.
- c) Im übrigen Baugebiet sind zwischen Straße und Baugrenze Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

## 17. PFLANZGEBOT

- a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
- b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.
- c) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandbepflanzung (s. Eintragung im Bebauungsplan) von mindestens 3,00 m Breite aus mindestens einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.

## 18. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

# BAUM- U. STRAUCHARTEN ZUR AUSWAHL

## 1. FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND

HUNDSROSE ( *Rosa canina* )  
SCHOTTISCHE ZAUNROSE ( *Rosa rubiginosa* )  
HARTRIEGEL ( *Cornus sanguinea* )  
HASEL ( *Corylus avellana* )  
HOLUNDER ( *Sambucus nigra* )  
SCHLEHE ( *Prunus spinosa* )  
SCHNEEBALL ( *Viburnum opulus / lantana* )  
WEISSDORN ( *Crataegus monogyna / oxyacantha* )  
LIGUSTER ( *Ligustrum vulgare* )

PFÄFFENHÜTCHEN ( *Euonymus europaeus* )  
KORNELKIRSCHEN ( *Cornus mas* )  
HECKENKIRSCHEN ( *Lonicera xylosteum* )  
KREUZDORN ( *Rhamnus catharticus* )  
sowie vereinzelt Blütensträucher  
z.B. FLIEDER ( *Syringa vulgaris* )  
SPIERSTRAUCH ( *Spiraea arguta* )  
FORSYTHIE ( *Forsythia intermedia* )  
u. a.

## 2. BÄUME

### 2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL.

BERGAHORN ( *Acer pseudoplatanus* )  
SPITZAHORN ( *Acer platanoides* )  
EDELKASTANIE ( *Castanea sativa* )  
WINTERLINDE ( *Tilia cordata* )  
SOMMERLINDE ( *Tilia platyphyllos* )  
STIELEICHE ( *Quercus pedunculata* )

TRAUBENEICHE ( *Quercus petraea* )  
ROTBUCHE ( *Fagus sylvatica* )  
VOGELKIRSCHEN ( *Prunus avium* )  
WALNUS ( *Juglans regia* )  
SÜSSKIRSCHEN ( *Prunus* )  
SPEIERLING ( *Sorbus domestica* )  
u. a. Obstbaumhochstämme

### 2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL. UND VORGARTENBEREICH

FELDAHORN ( *Acer campestre* )  
SANDBIRKE ( *Betula verrucosa* )  
EBERESCHEN ( *Sorbus aucuparia* )  
MEHLBEERE ( *Sorbus aria* )  
OXELBEERE ( *Sorbus intermedia* )

BAUMHASEL ( *Corylus colurna* )  
HAINBUCHE ( *Carpinus betulus* )  
MANDELBAUM ( *Prunus amygdalus* )  
ZIERKIRSCHEN ( *Prunus* )  
ZIERAPFEL ( *Malus* )  
SILBERAHORN ( *Acer sacharinum* )

### 2.3. BÄUME AN GEWÄSSERN BZW. AN FEUCHTEN BIS FRISCHEN STANDORTEN

ESCHE ( *Fraxinus excelsior* )  
SCHWARZERLE ( *Ainus glutinosa* )  
SILBERWEIDE ( *Salix alba* )  
TRAUBENKIRSCHEN ( *Prunus padus* )

SUMPFEICHE ( *Quercus palustris* )  
STIELEICHE ( *Quercus pedunculata* )  
GRAUPAPPEL ( *Populus canescens* )  
PYRAMIDENPAPPEL ( *Populus nigra italica* )