

134/8

134/9

135

137

492,5

490,0

136

124

129

127

Schulstr.

Kellerstr.

129

128

127

1730

12

22

22

132
2

134
4

8/5

134
2424
11

8
2

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

WA

135

135

135

135

135

135

135

135

135

135

135

135

135

135

135



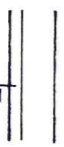



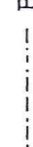
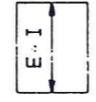


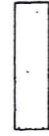




135

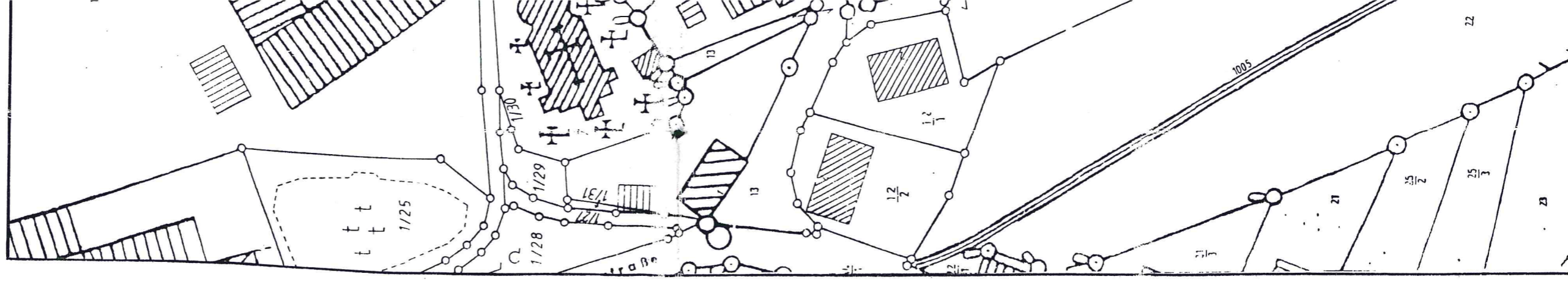
PLANLICHE

BEI

FESTSETZUNGEN

M = 1:10

1. Geltungsbereich
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 2. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.1  Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn und Gehweg (F)
 - 2.3  Öffentliche Stellplätze für KFZ
 - 2.4  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün
 3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise
 - 3.1  Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2  Baugrenze
 - 3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe
Mittelstrich = Firstrichtung
 als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
 4. Garagen
 - 4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Bei gemeinsamen Garagenzufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze ebenfalls keine Einfriedungen erstellt werden.
 - 4.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 5. Grünfläche, Begrünung
 - 5.1  Öffentliche Grünfläche (Anger)
 - 5.2  Öffentliche Grünfläche (Ortsrandbegrünung)
 - 5.3  Zu pflanzende Bäume, standortgebunden
 - 5.4  Lockere raumbildende Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen.
 6. Sonstige Festsetzungen
 - 6.1  Sichtdreiecke, innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,8 m OK Straße durch nichts behindert werden.



1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet, gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung - Bau NVO - festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Im Baugebiet sind je Grundstück 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.2 Grundstücksteilungen sind nicht zulässig.
 - 2.3 Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - darf je Grundstück maximal 0,3 betragen.
 - 2.4 Die Zahl der Vollgeschoße ist als Höchstgrenze E+D durch Planzeichen festgesetzt.
3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
 - 3.1 Dachgestaltung
 - 3.1.1 Zulässige Dachneigung bei E + D 35 bis 40°,
bei E + I 30 bis 35°.
 - 3.1.2 Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
 - 3.1.3 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondachsteine.
 - 3.1.4 Die Traufhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen Geländeoberkante beträgt bei E + D 4,40 m, E + I 6,00 m,
talseitig bei E + D 5,15 m, E + I 6,75 m.
 - 3.1.5 Ausbildung der Kniestockhöhe max. 1,00 m.
 - 3.1.6 Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,7 m betragen, am Ortgang maximal 1,0 m.
 - 3.1.7 Pro Hausseite sind 2 Stück Dachgauben zulässig, mit einer maximalen Breite von 1,5 m und einer Mindestbreite von 1,0 m bei einer Dachneigung über 35°. Dachflächenfenster bis 0,8 m² sind ebenso zulässig (max. 2 pro Hausseite), jedoch nicht in Kombination mit Dachgauben.
 - 3.1.8 Haustyp nach Geländeneigung (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 3.3). Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Haustiefe - anzuwenden (U + I + D).
 - 3.1.9 Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind bis zu einer Größe von maximal 25 % der gesamten Dachfläche zulässig.

- 3.2 Fassadengestaltung
 - 3.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Gedeckte Farbbehandlung ist zulässig. Holzverkleidung ist möglich, soweit ein Viertel der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Fassadenplatten usw. wie auch grelle Farben sind nicht zugelassen.
 - 3.2.2 Im Baugebiet sind Fensterflächen über 1,5 qm durch Sprossen, Kämpfer oder Mauerwerkspfeiler zu unterteilen.
 - 3.2.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m und die Baugrenze nicht mehr als 1,5 m überschritten wird.
 - 3.2.4 Wintergärten sind zulässig und dürfen den Bauraum ausnahmsweise auf einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge um 2,5 m im Erdgeschoß und 1,5 m im Obergeschoß überschreiten. Die Dachneigung muß die gleiche Neigung wie das Hauptdach des Gebäudes haben. Der Grenzabstand muß jedoch mindestens 3 m betragen. Die geltenden Vorschriften über Abstandsflächen und Brandschutz sind einzuhalten.
 - 3.2.5 Vordächer als Holzkonstruktion und Ziegeldach sind zulässig.
 - 3.2.6 Glasbausteine und Betongittersteine sind unzulässig.
- 3.3 Im Baugebiet wird eine Gemeinschaftsantenne errichtet, an welcher alle Gebäude anzuschließen sind. Einzelantennen sind nicht zulässig.
4. Garagen und Stellplätze
 - 4.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 2 Stellplätze festgelegt. Die Stellplätze sind in dem vorgesehenen Bauraum als Stellplatz oder Garage zu errichten.
 - 4.2 Innerhalb eines Bauraumes sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Garagenvorplätze müssen 5 Meter betragen.
 - 4.3 Die Garagen sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.
 - 4.4 Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.
 - 4.5 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
5. Grünordnung
 - 5.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Bereichen sind bindend. Geringe Abweichungen sind möglich.

- 5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, bodenständiger Art, gemäß Artenauswahl Punkt 5.5.1 zu pflanzen.
- 5.3 Für Hecken und Sichtschutzpflanzen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze, laut Gehölzliste 5.5.2 zu verwenden.
- 5.4 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 5.5 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig:

5.5.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Alnus incana	Grauerle
Betula verrucosa	Sandbirke
Fagus silvatica	Buche
Quercus rubra	Roteiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus floribunda	Wildapfel
	Obstbäume

5.5.2 Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Rote Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus mahaleb	Steinweichsel

- 5.6 Für die zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mind. 80 cm festgesetzt.

- 5.7 Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit einer Saatgutmischung nach RSM 7 (Landschaftsrasen A mit Kräutern) anzulegen.

6. Einfriedung

- 6.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzlatten, Tragkonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig.
- 6.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

- 7.1 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.
- 7.2 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.

8. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.