

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 innerhalb des ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" (gem. § 4 BauNVO)

sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebäudes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind ausnahmsweise zulässig:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist (gem. §§ 16 und 17 BauNVO) für das ausgewiesene Plangebiet begrenzt auf: max II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenden Geschoßflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen----- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,3) eines jeweiligen Grundstückes > 30 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 30 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

1.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt.

1.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

- 1.4 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20b BauGB)
- 1.4.1 (zu S1)
Schutz der vorhandenen Gehölze und der Krautschicht während der Bauphase durch Einzäunen. DIN 18920 und die RAS/LG4 sind zu beachten.
- 1.4.2 (Zu E1)
Entlang des Seifens sind 15 Stck. Erlen (*Alnus glutinosa*) und 15 Stck. Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Die Fläche ist gegen Tierverbiß einzuzäunen und der freien Entwicklung zu überlassen (850 qm).
- 1.4.3 (Zu E2)
Die heute intensiv genutzte Wiese/Weide ist immer noch als Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist zweimal pro Jahr (Ende Juli/Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung ist untersagt. Auf der Wiese sind im Abstand von 10,0 x 10,0 m 60 Stck. regionaltypische Obsthochstämme (s. Pflanzenvorschlagsliste) zu pflanzen.
- 1.4.4 (Zu G1)
Je Grundstück ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 1.4.5 (zu G2)
Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen und von Sträuchern zur Gliederung des Wohngebietes (s. Pflanzenvorschlagsliste).

II. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO

- 2.1 Gestaltung der Dächer
- 2.1.1 Für Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 30 - 45 Grad vorgesehen.
Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 2.1.2 Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Gauben und Dachfenstern zulässig.
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung von Wohngebäuden sind Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, sowie Gras, Glas und Solarkollektordächer zulässig.
- 2.1.4 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine Drempehöhe von max. 1,20 m (OK Fertigfußboden-OK Fußpfette) bei eingeschossiger Bauweise begrenzt. Bei zwei Vollgeschossen ist kein Drempe zugelassen.

Hinweise:

- a) Auf den Baugrundstücken können wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Rasengitter oder Schotterrassen hergestellt werden.
- b) Das anfallende Niederschlagswasser von Dachrinnen und Terrassen kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück gespeichert werden.
- c) Flachdächer und leicht geneigte Satteldächer (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

Planzeichen nach Planzeichenverordnung 91

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 Bau NVO)

WA **Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Bau NVO)**

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Nr. 1 BauGB, §§16 - 21a Bau NVO)

II **Zahl der Geschosse als Höchstgrenze**

0,3 **Grundflächenzahl (GRZ)**

0,6 **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

DH **Drempelhöhe $\geq 1,20$ m (OK Fertigfußboden-OK Fußfette)**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)

O **offene Bauweise**

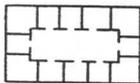
— — — — — **Baugrenze**

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

==== **Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)**

P **Öffentliche Parkfläche**

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)



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

E1

E2

Ersatzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

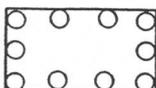
G1

G2

Gestaltungsmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

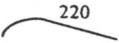
S1

Schutzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)

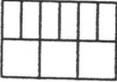


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- **Plangebietsgrenze**
- **geplante Grundstücksgrenzen**
-  **Höhenlinie mit Angabe der NN-Höhe**

Bestand

-  **Laubbaum (siehe Legende Baumbestand)**
-  **Gebäude**
-  **Grundstücksgrenzen**
-  **Fließgewässer/Seifen**