

# 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 Drenpelhöhe von max. 1,20 m (OK Fertigfußboden-OK Fußpfette) bei eingeschossiger Bauweise begrenzt. Bei zwei Vollgeschossen ist kein Drenpel zugelassen.

### **Hinweise:**

- a) Auf den Baugrundstücken können wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Rasengitter oder Schotterrasen 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 Fußpfette)**

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

**O**                    **offene Bauweise**

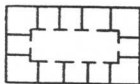
— — — — —           **Baugrenze**

## 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)**

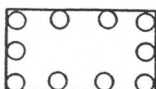
**G1**

**G2**

**Gestaltungsmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)**

**S1**

**Schutzmaßnahmen (s. landespflegerischer Planungsbeitrag)**

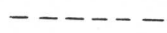


**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

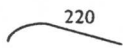
### Sonstige Planzeichen



**Plangebietsgrenze**



**geplante Grundstücksgrenzen**

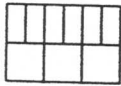


**Höhenlinie mit Angabe der NN-Höhe**

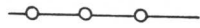
### Bestand



**Laubbaum (siehe Legende Baumbestand)**



**Gebäude**



**Grundstücksgrenzen**



**Fließgewässer/Seifen**