

MD	
0,6	0,8
II	ED

WA	
0,4	0,6
II	ED
2W _o	

WA	
0,4	0,6
II	ED
2W _o	

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb des Dorfgebietes (MD) gemäß § 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Obergrenze und darf durch die in § 19 (4) 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und Nr. 2 (Nebenanlagen) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Bei Pflanzungen innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 (1) 25 a BauGB, die gleichzeitig als Lärmschutzwall herzurichten ist, sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölzarten folgender Liste zulässig:

Bäume

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Eingriffliher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum* 'Schmidt')
- Rosmarinweide (*Salix rosmarinifolia*)

Pro m² Pflanzfläche ist 1 Strauch (2 x v., 60–100 cm hoch) und pro 100 m² Pflanzfläche ein Baum als Heister (3 x v., 150–175 cm hoch) oder als Hochstamm (H 2 x v., 10–12 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Auf der "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) 25 a BauGB ist ein Pflanzstreifen mit einer flächenhaften, dichten Baum-/Strauchpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste III.1. anzulegen. Pro m² Pflanzfläche ist 1 Strauch (2 x v., 60–100 cm hoch) und pro 100 m² Pflanzfläche ein Baum als Heister (3 x v., 150–175 cm hoch) oder als Hochstamm (H 2 x v., STU 10–12) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. In der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 300 m² versiegelter Oberfläche 1 hochstämmiger Laubbaum der Artenliste III.1 (H, 3 x v., STU 16–18) in eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe von mind. 6 m² Größe und mind. 2 m Breite zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zur Minimierung des Eingriffs je 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste III.1 oder 1 Obstbaum (H 2 x v., STU 10–12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Obstbäume

Äpfel Birnen

Freiherr von Berlepsch Alexander Lucas
Schöner aus Boskoop Gute Luise
Goldparmäne Pastorenbirne
Jakob Lebel
Weißer Klarapfel

Kirschen

Große Schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche

Walnuß

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Die Belastung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten der hierdurch erschlossenen Anlieger und der Leitungsträger.

2. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist ein Lärmschutzwall mit einer mittleren Höhe von 1,80m über Geländeoberkante anzulegen, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. III.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 2

Dachfarbe

Im Geltungsbereich dieser Vorschrift sind zur Dachabdichtung der Hauptgebäude nur naturrote Dachsteine und Dachziegel zulässig, sofern keine Dachbegrünung angelegt werden soll. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Kollektorflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

2Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)



Geschößflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

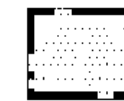
II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

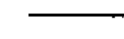


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

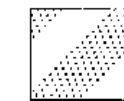


Baugrenze,
die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Graustreifer gekennzeichnet

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

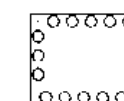
F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



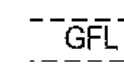
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)