

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN
GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TEXTUELICHE FESTSETZUNGEN

1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbautriebe
- Tankstellen
sind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen
zur Erzeugung regenerativer Energie um bis zu 10 m²
überschritten werden. Die Regelung gemäß § 19 (4) Satz 2
BauNVO bezieht sich auf die festgesetzte Grundflächenzahl
von 0,4 (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO).

3. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen
bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der
Hauptbaukörper über der Oberkante des jeweils
nächstgelegenen Punktes einer fertig ausgebauten
Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
Sie darf durch technisch zwingend erforderliche, aber in der
Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m
überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

4. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Oberkante
des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mindestens 0,30 m
oberhalb der Oberkante des jeweils nächstgelegenen
Punktes einer in diesem Bebauungsplan festgesetzten
Verkehrsfläche liegen (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

5. Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines
Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen
der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den
Traufseiten gemessen, bzw. und der Oberkante (Attika) von
Flachdächern) darf an keiner Stelle über der Oberkante des
jeweils nächstgelegenen Punktes einer fertig ausgebauten
Verkehrsfläche überschritten werden. Ausgenommen hiervon
sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellersparren,
Zwerghäusern sowie Dachaufbauten einschließlich Giebeln
und Dachschneitten, wenn sie in der Summe nicht länger
sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge.

6. Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher
Anlagen darf an keiner Stelle über der Oberkante des jeweils
nächstgelegenen Punktes einer fertig ausgebauten
Verkehrsfläche überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4
und 18 (1) BauNVO).

7. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen
überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind
Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten
unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen
gemäß § 2 der Örtlichen Bauvorschrift (gemäß § 23 (5)
BauNVO).

8. Je Wohnbaugrundstück ist lediglich eine maximal 5 m breite
Zufahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).

9. Das Warten von Fahrzeugen sowie ähnliche Arbeiten, die das
Grundwasser verunreinigen können, sind in den
Allgemeinen Wohngebieten unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20
BauGB).

10. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-
wirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2,5 m
anzulegen. Diese kann als Schallschutzwand oder als eine
Kombination aus Schallschutzwand und Schallschutzwand
ausgeführt werden.

11. Innerhalb der Grünflächen – Grünanlage sind Nebenanlagen
außer transparenten Einfriedungen mit einer maximalen
Höhe von 1,80 m über Grund unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr.
15 BauGB).

12. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige
Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen,
dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art,
Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss
1,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den
Reihen ebenfalls jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind
als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu
pflanzen. Niedriger wachsende Straucharten sind in die der
Offenlandschaft zugewandte Pflanzreihe zu setzen (gemäß
§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

13. Innerhalb der Wohngebiete ist je Baugrundstück ein höher-
wachsender standortheimischer Laubb Baum (1. oder 2.
Größenordnung; einschließlich Obstbäume) als Hochstamm
mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm,
gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich
Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und
bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß
§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

14. Innerhalb der neuen Erschließungsstraße (Verkehrsflächen)
sind insgesamt 14 Stück höherwachsende standortheimische
Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstämme mit
einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen
in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumver-
ankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Die einzelnen
Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 10 m²
umfassen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

15. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind insgesamt 5 Stück
höherwachsende standortheimische Laubbäume (1. oder 2.
Größenordnung) als Hochstämme mit einem Stammumfang
von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über
dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen,
dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art,
Menge und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzreihe muss eine Pflanze je 3
m² betragen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze,
Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen.
Innerhalb der öffentlichen privaten Grünfläche – Grünanlage
ist sukzessiv eine standortangepasste (eher trockenere)
Gras- und Krautvegetation zu entwickeln.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

17. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungs-
planes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen
in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die
innerhalb des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Sie
sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens
in der überschauten auf den Beginn der Baumaßnahme
folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen
(gemäß § 9 (1a) BauGB).

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN
GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

§ 4 Dachneigung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachneigungen nur von 20° -
45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangs- treppen,
Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite
der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen,
Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie
begunte Dächer sind hiervon ausgenommen.

§ 5 Dachfarbe
Die Dachdeckung muss in den Allgemeinen Wohngebieten
unglasiert sein und in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen.
Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige
Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese
Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der
Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte
Dächer, Nebenanlagen einschließlich Photovoltaikanlagen,
Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und
Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den
Farbnahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbtagebuch RAL
840 RF mit folgenden Farben:
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Rotmott
RAL 3003 Rotrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3013 Tonalerot
RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Graugrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 6 Freileitungen
Freileitungen unbeschadet der Anlagen gemäß § 1 (2) Nr. 3 NBauO
sind unzulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser
Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer
Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN
GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Vor Beginn der Bodenarbeiten, im Bereich der zukünftigen
Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen sind die Flächen auf
das tatsächliche Vorkommen von Brutvogelarten der
Offenlandschaft zu überprüfen, sofern Maßnahmen während
der arttypischen Brutzeiten erfolgen sollen. Sollten dabei
Vorkommen (Nester/Gelege) festgestellt werden, sind die
Maßnahmen auf die brutfreie Zeit zu verschieben.

3. Für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sind
LED-Leuchtmittel in einer warmweißen Lichtfarbe zu
verwenden. Die Außenlichttemperatur darf 60 Grad nicht
überschreiten. Die Leuchtmittel sollen möglichst keine kurz-
welligen blauen und keine UV-Lichtanteile besitzen. Durch
die Verwendung von vollständig abgeschlossenen Lampen-
gehäusen soll zudem das Eindringen von Insekten verhindert
werden.

4. Für das Anpflanzen standortgerechter Bäume Sträucher
können beispielsweise folgende Arten verwendet werden:
Größere Bäume (1. Größenordnung)
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Echte Walnuss
Weiß-Kiefer
Stiel-Eiche
Sommer-Linde
Winter-Linde
Feld-Ulm
Acer pseudoplatanus
Juglans regia
Pinus sylvestris
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Ulmus minor

Mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)
Feld-Ahorn
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Acer campestre
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus

Kleinbäume (3. Größenordnung) und Sträucher
Roter Hartriegel
Besenröschen
Kornelkirsche
Gemeiner Hasel
Zweigflügeliger Weißdorn
Bergamotte
Liguster
Rote Heckenkirsche
Hunde-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide
Echte Traubenkirsche
Schlehe
Schwarzer Holunder
Vogelbeere, Eberesche
Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea
Prunus padus
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Cytisus scoparius
Eunonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Prunus padus
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN
GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSSRFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

