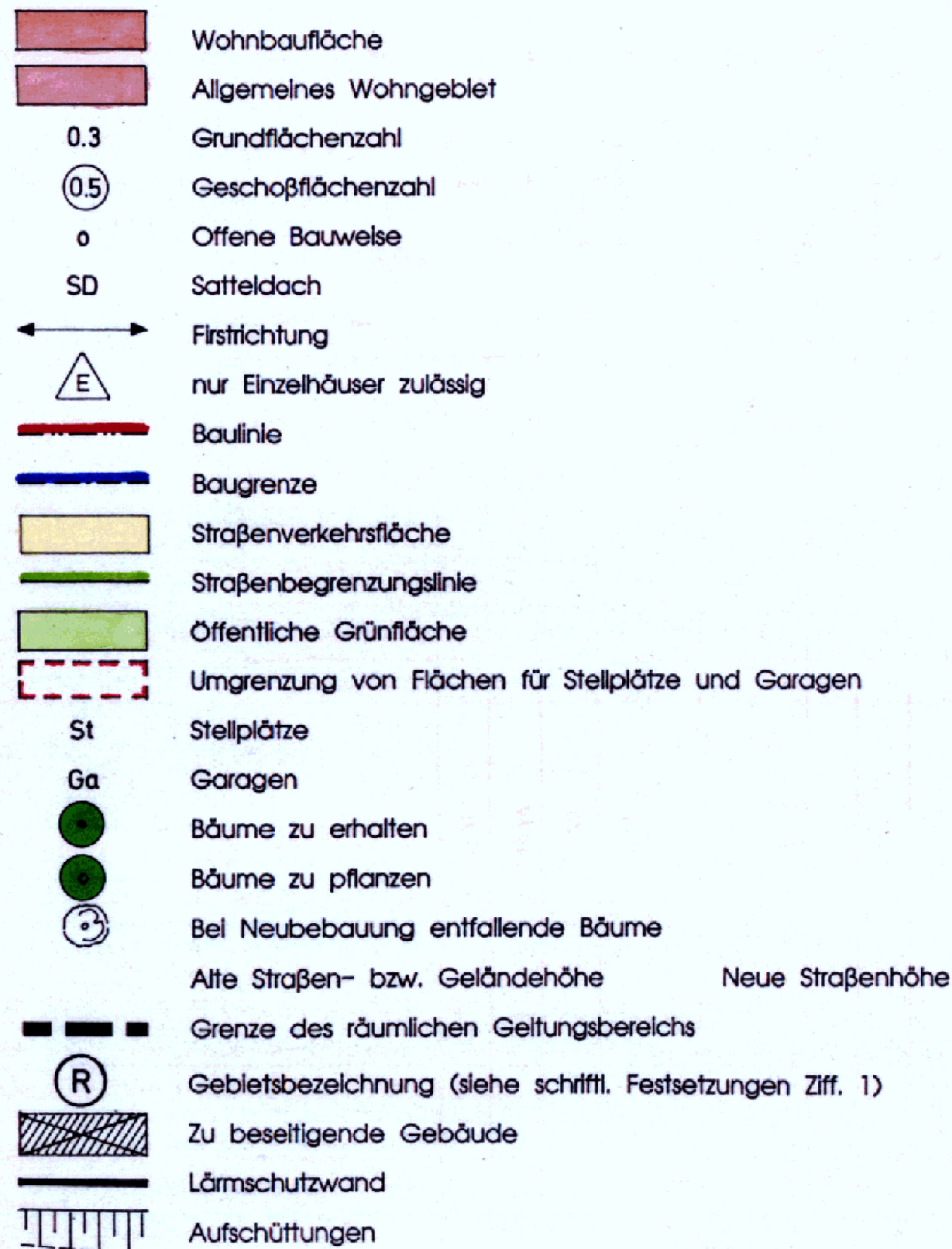
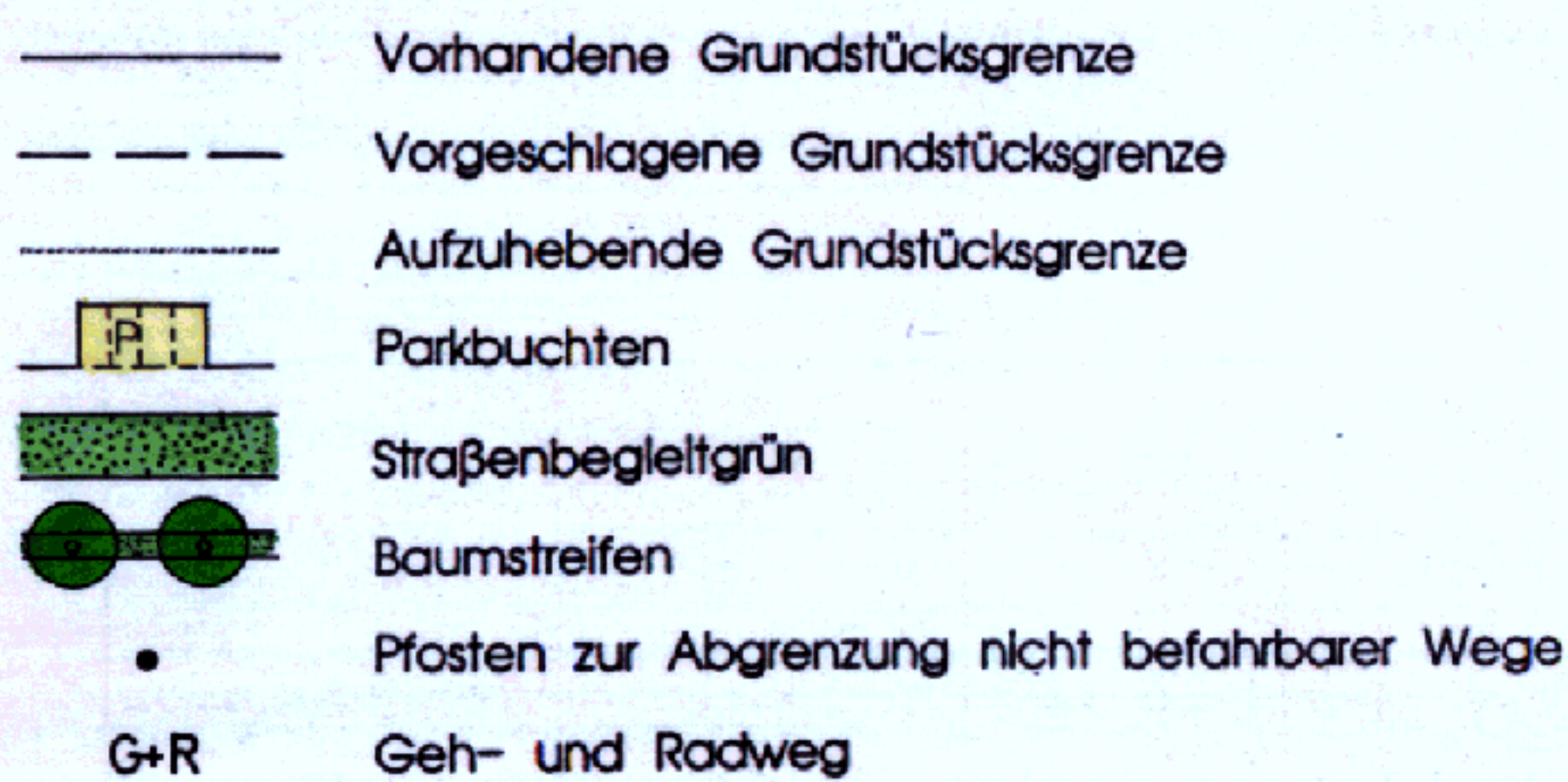


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)



II. ZEICHNERISCHE HINWEISE



III. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
i.V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach- form	Bauweise o-offen	Traufhöhen Schnittpunkte s. Ziff. 3.1
(R)	WA	0,3	(0,5)	SD	o nur Einzelhäuser zulässig	3,60-3,90 m

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- a) In dem mit (R) gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes (Ergänzung) sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

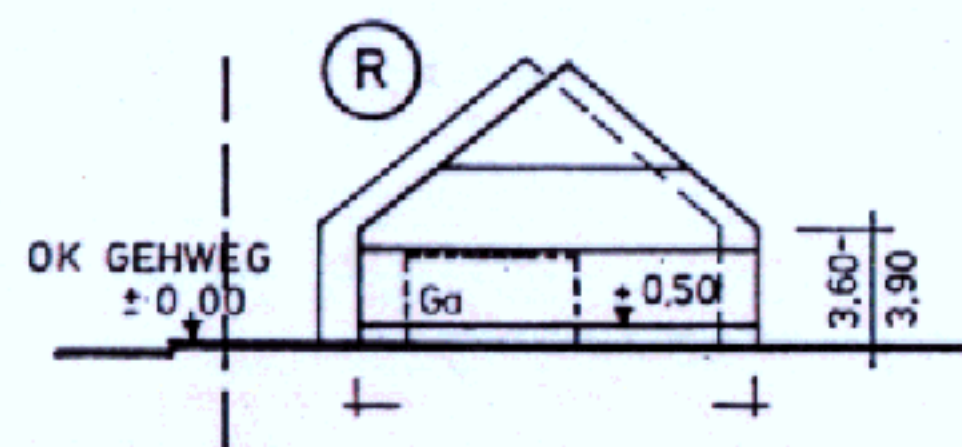
2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Ziff. (1) BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

- Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut - darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:



- 3.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnung (R) gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg - darf 0,50 m nicht überschreiten.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer (15°-22°) sowie als Flachdächer zulässig und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen und zu begrünen.

- 4.2 Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO ist, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücken nicht zulässig (§ 12, Abs. 6 BauNVO).

- 4.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.

- 4.4 Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden.

5. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 5.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 65 % zu begrünen.

- 5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- 5.3 Die Stellplätze und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/-Gitter, Fugenbreite mind. 2 cm, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen bis 0,60 m zwischen Grün).

- 5.4 Nebeneinander liegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.

- 5.5 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.

- 5.6 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.

- 5.7 Flachdächer sind generell zu begrünen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

- 6.2 Böschungen und Abgrabungen aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der Randschließungsstraße auf den privaten Grundstücken

7. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 7.1 Die Dachneigung im Flachbau wird auf 35°-40° festgesetzt.

- 7.2 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.

Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

- 7.3 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,50 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen. Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.

- 7.4 Dachüberstände

Als Dachüberstände an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m - 1,00 m zulässig.

Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 7.5 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holz-Lattenkonstruktion bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Jägerzäune sind zugelassen.

Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von > 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

8. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1)

Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

- 8.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselmotoren betrieben werden.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 24 BauGB)

- 8.2 Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Randschließungsstraße werden im Bereich der an diese angrenzenden Gebiete Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem dargestellten Regelquerschnitt und im Einzelfall der jeweiligen örtlichen Erfordernis angepaßt festgesetzt.

Je nach auszuführendem Typ der Lärmschutzwand werden deren Abbiegungen als Rundung oder Polygonzug erstellt.

Regelquerschnitt

