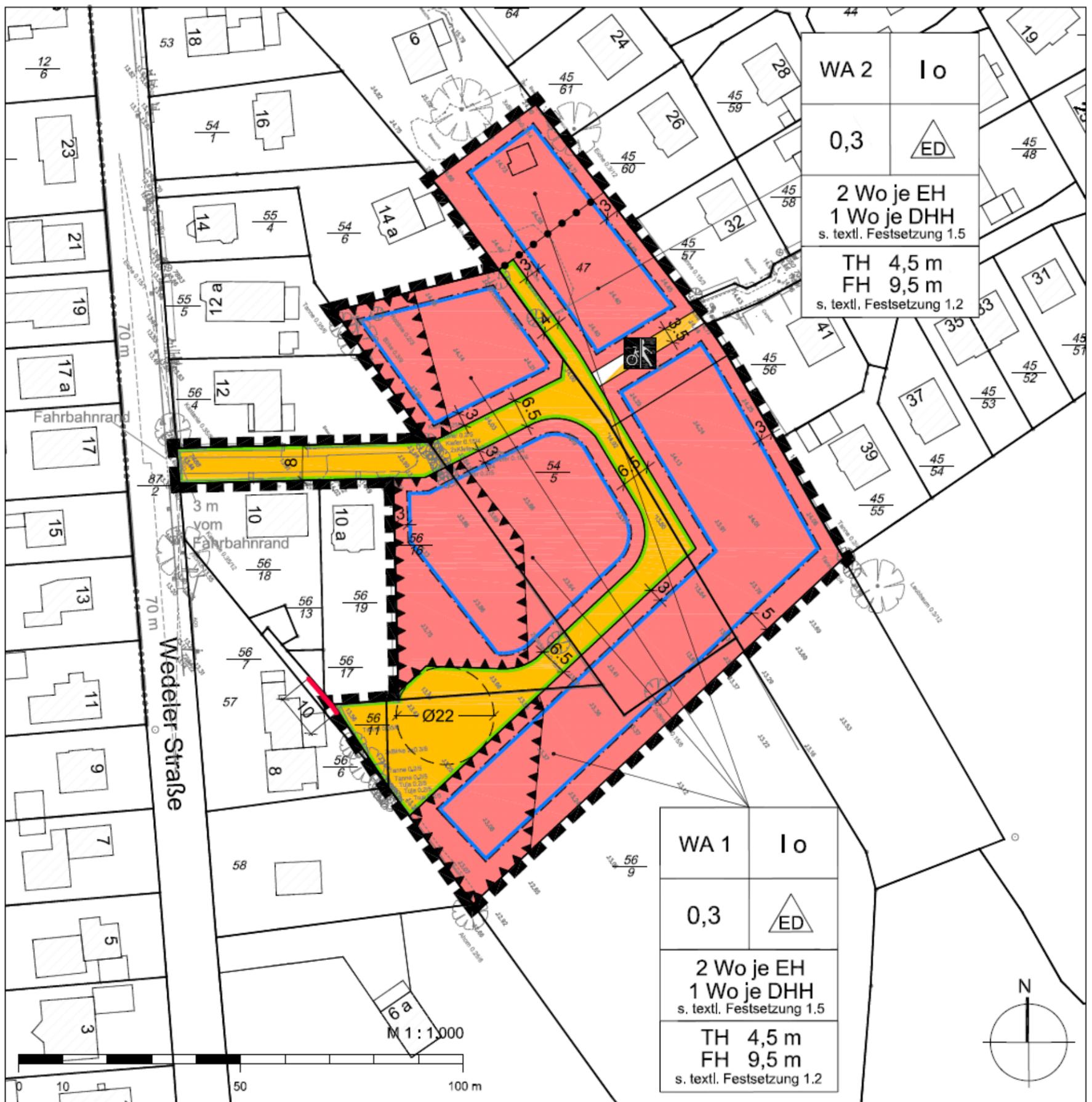


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548,1551)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WA Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.1)

2 Wo je EH
1 Wo je DHH

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus (EH) oder Doppelhaushälfte (DHH) (s. textliche Festsetzung 1.5)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.2)

FH 9,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN



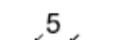
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzung 1.8)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bemaßung in m

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Sichtfeld gemäß RAST 06 (außerhalb des Geltungsbereichs, nur zur Information)



Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs, vertraglich gesichert

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 1.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 1.4 Im WA 1 sind je Einzelhaus mindestens 500 m² Grundstücksfläche erforderlich. Im WA 2 sind je Einzelhaus mindestens 400 m² Grundstücksfläche erforderlich. Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstücksfläche in den WA 1 und WA 2 375 m².

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO und § 50 LBO)

- 1.6 Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung Flächen für Stellplätze von mindestens 25 m² dauerhaft herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.7 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.8 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zum Schutz der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- 2.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 10-50 Grad auszuführen.
- 2.2 Zur Dachindeckung der Hauptgebäude ist Pfannendeckung in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz sowie Dachbegrünungen, welche Dachindeckungen (Reetdach) und Solaranlagen zulässig.
Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- 2.3 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Blockhäuser sind unzulässig.
- 2.4 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.
- 2.5 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sind grundstücksseltig anzulegen und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.