Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes u. daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB

1.2.1 Ausnahme Geschoßfläche
§ 21 a (5) BauNVO
Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme bis zu 15 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erde hergestellt werden, gemäß § 21a (5) BauNVO erhöht werden.

1.2.2 Ausnahmen der GFZ bei Garagengrundstücken
Auf Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, kann die GFZ nach § 17 (6) BauNVO als Ausnahme bis 1,0 erhöht werden.

1.2.3 Anteilige Grundstücksfläche bei Gemeinschaftsgaragen
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21 a (2)BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.
Das je Baugrundstück max. zulässige Flächenmaß ist im Plan für den jeweiligen Bereich in der Nutzungsschablone (Planz. 2.4) angegeben.
Hinweis:
Die hier in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

1.3.1 Offene Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.3.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.

1.3.3 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.4 Offene Bauweise nur Hausgruppen
Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO mit Grenzabst.nur Hausgruppen.

1.3.5 Baugrenzen Ausnahmen
Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschrift verletzt und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Anordnung der Garagen und Stellflächen
Soweit die Lage der Garagen und Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt.
Mindestabst.(bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 2,0 m.
Garagen dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten, soweit nicht im Bebauungsplan Garagenstandorte hinter der rückwärtigen Baugrenze festgelegt sind.
Als Ausnahme können überdachte Stellplätze ohne Wände auf den Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

1.4.2 Stellplätze an Wohnwegen
An Wohnwegen, wenn im Plan nicht besonders ausgewiesen, sind Stellplätze auf Baugrundstücken nicht zulässig.

1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BauGB

1.5.1 Sichtwinkel
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
An den Einmündungen zur L 542 ist dieses Maß auf 0,70 m reduziert.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr-und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BauGB

1.6.1 Geh- und Leitungsrechte
a) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde z. Verlegung von Wasser- und Abwasserleitungen.
b) Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

1.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Planz.11.3.2)
In den dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung Oktober 1984 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen:
Spalte 1:
Lärmpegelbereich
Spalte 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A).
Spalte 3:
Raumarten
A Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume.
B Büroräume.
Spalte 4:
bewertetes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in dB.
Spalte 5:
bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB.
Spalte 6:
Mindestgewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer.

1	2		4	5	6
	dB(A)		R'w in dB		kg/qm
0	- 50		30	25	50
			30	25	50
I	51 - 55		30	25	50
			30	25	50
II	56 - 60		35	30	100
			30	25	50
III	61 - 65		40	35	150
			30	30	50
IV	66 - 70		45	40	250
			35	35	100

1.7.2 Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrißgestaltung
Bei den im Plan auf die einzelnen Geschosse bezogenen, mit Lärmpegelbereichen I bis IV bezeichneten Gebäudeseiten sollen Schlafräume und Kinderzimmer der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

1.8 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BauGB

1.8.1 Bäume
Auf dem Baugrundstück ist für je 200 qm nicht überbauter Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten.

1.8.2 Pflanzstreifen
Der durch Planzeichen 10.1 gekennzeichnete Streifen ist als Ortsrandeingrünung gemäß den Festsetzungen im Eingrünungsplan anzulegen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind
§ 9 (1) 26 BauGB

1.9.1 Böschungen und Stützmauern
Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt.
Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsfläche auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.
Im Vorgartenbereich (Eingangsseite zwischen Straße und Gebäude) ist das Gelände auf das Straßenniveau aufzufüllen.

1.10 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

1.10.1 Höhenfestlegung Hauptbaukörper
Die Höhe der Fußbodenoberkante des Hauptbaukörpers ist bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen höchstens 0,40 m, mit mehr als 2 Vollgeschossen höchstens 1,00 m über der Höhe der Gehweghinterkante festzulegen.

1.10.2 Höhenlage der Garage
Die Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der Gehweghinterkante um max. 10 cm übersteigen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachgestaltung
Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,4 m, bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,55 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen.
Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
Bei den im Plan mit der Geschoßzahl IIa ausgewiesenen Gebäuden ist an die der L 542 abgewandten Gebäudeseite dieses Maß bis 4,55 m zulässig.

2.1.2 Dachneigung
Soweit im Plan keine Eintragungen unter der "Nutzungsschablone" die Dachneigung festlegen, gilt für Einzelhäuser 35 - 38 Grad und für Doppelhäuser 35 - 45 Grad bindend.
Von dieser Bindung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß die ganze Gruppe diese Neigung übernimmt.

2.1.3 Dachdeckung
rotbrauner Farbton

2.1.4 Dachaufbauten
Dachgauben sind bei Einzelhäusern zulässig, bei Doppelhäusern und Hausgruppen bei einer Mindestbreite von 6,0 m je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit.
Gaubenbreite max. 40 % der entsprechenden Trauflänge.

2.1.5 Dachform Ausnahmen
Soweit im Bebauungsplan ein Satteldach ausgewiesen ist, kann als Ausnahme bei Einzelhäusern, die auf Eckgrundstücken errichtet werden, ein Walmdach oder ein Flachdach zugelassen werden.

2.1.6 Garagen: Ausführung,Dachform
Freistehende Garagen im Grenzabstand sind mit einem Flachdach oder einem Satteldach mit einer Neigung bis zu 30 Grad auszuführen.
Garagen sind in Mauerwerk oder Betonfertigteilen auszuführen.

2.1.7 Firstrichtung Ausnahmen
Soweit im Plan Firstrichtungen festgelegt sind, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Gründe entgegenstehen; bei Hausgruppen jedoch nur soweit, als sichergestellt wird, daß die gesamte Gruppe sich dieser Richtung angleicht.

2.1.8 Außenmaße bei Gemeinschaftsgaragen (GGa)
Als verbindliches Maß werden für die Höhe 2,45 m und für die Länge 6,00 m festgelegt.

2.2 Antennen
§ 73 (1) 3 LBO

2.2.1 Antennen
Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Außenanlagen
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind überwiegend gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgartenflächen sind auf das Niveau der Gehwege zu bringen.

2.4 Werbeanlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.4.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig, mit Ausnahme an der Stätte der Berufsausübung, im WR die in § 13 BauNVO aufgeführten Berufszweige, im WA für die jeweils zulässigen Nutzungsarten.

2.5 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.5.1 Einfriedigungen
In den Baugebieten bis zu 2 Vollgeschossen ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche eine durchlässige Einfriedigung bis 1,10 m Höhe, wobei die Sockelhöhe max. 0,20 m betragen darf, zulässig. Mauern und Pfeiler sind nur bei Anordnung von Eingangstoren oder Müllboxen zulässig. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune ebenfalls bis 1,10 m Höhe zulässig.
Bei Hausgruppen ist von der Zugangsseite bzw. dem Erschließungsweg her vor den Gebäuden keine Einfriedigung zulässig. Einfriedigungen können erst 30 cm hinter der Gebäudeflucht errichtet werden.
Der Grundstücksbereich der Staatlichen Sonderschule wird von Abs. 1 und 2 nicht betroffen. Hier gilt folgendes: Die Einfriedung ist abschnittsweise auszuführen als Mauer und als Maschendrahtzaun. Die Mauerabschnitte dürfen eine maximale Länge von 40 m nicht überschreiten. Entlang der Maschendrahtzaunabschnitte sind Hecken anzupflanzen. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,60 m begrenzt.

2.5.2 Einfriedigungen bei 3-geschossigen Gebäuden
Bei 3-geschossigen Gebäuden sind Einfriedigungen zur Straßenfläche nicht zulässig. Seitliche u. rückwärtige Grundstücksgrenzen dürfen mit einem 1,1m hohen Maschendrahtzaun versehen werden.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Funde oder Fundplätze
Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO — WR
1.2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA
1.3 Dorfgebiete § 5 BauNVO — MD

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl z.B. 0,7
2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Sinne der LBO vom 28.11.83 z.B. III
zwingend z.B. (V)
als Mindest- und Höchstgrenze z.B III-V
Hinweis:
Vollgeschoß im Untergeschoß mit eingeschlossen b
Vollgeschoß im Dachbereich mit eingeschlossen a
2.4 Anzahl der qm, die dem einzelnen Baugrundstück nach § 21 a (2) BauGB hinzugerechnet werden können z.B. 90
sh. schriftl. Fests.
2.5 Nutzungsschablone

BAUWEISE	ZAHL der VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE

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

3.1 Offene Bauweise o
sh. schriftl. Fests.1.3.1
nur Einzelhäuser zulässig E
sh. schriftl. Fests.1.3.2
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
sh. schriftl. Fests.1.3.3
nur Hausgruppen zulässig H
sh. schriftl. Fests.1.3.4
3.2 Baugrenze
3.3 Stellung baulicher Anlagen
Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten
Längsbalken gleich Firstrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) 5 BauGB

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
hier: Blinden- und Mehrfachgeschädigtenschule

5. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg / Fahrbahn
5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche P
5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.5 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BauGB
proj. Straßenhöhe z.B. 98,41

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) 12 und 14 BauGB

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität Trafostation
Gasreglerstation
Müllboxen

7. Grünflächen

7.1 Grünflächen
Parkanlage öffentlich
Spielplatz, 3 - 6 Jahre öffentlich 3 6
Spielplatz, 6 - 12 Jahre öffentlich 6 12
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 4 BauGB V
Grünfläche privat GP
Erholungsgrün öffentlich

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) 16 BauGB

8.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hochwasserschutzdamm

9. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
§ 9 (1) 18 BauGB

9.1 Flächen für die Landwirtschaft

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 BauGB

10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BauGB
Ortsrandeingrünung
Pflanzstreifen
Bäume und Sträucher mind. 2,0 m hoch

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB Einfahrt
Stellplätze St
Garagen Ga
Gemeinschaftsgaragen GGa

11.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB
sh. schriftl. Fests.1.6.1
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde a
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger b

11.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) 24 BauGB
11.3.1 Lärmschutzwall z.B. 3,0 m hoch 3,0
11.3.2 Objektbezogener Schallschutz z.B. EG: LS II DG: LS III
sh. schriftl. Fests. 1.7.2

11.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB
Sichtflächen
Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch
sh. schriftl. Fests.1.5.1

11.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BauGB
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer z.B. 2,0 m hoch 2,0

11.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

11.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

15. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

15.1 Dachform: Satteldach SD
15.2 Dachneigung z.B. 35 - 40°

16. Nachrichtliche Übernahme

16.1 Naturdenkmal D