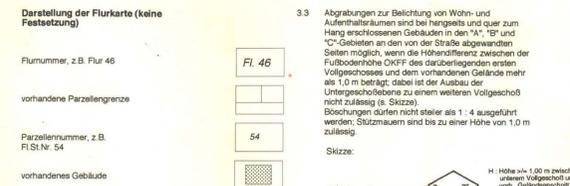


Teil A "Baurechtliche Festsetzungen"



1.0 GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

2.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 1, 2, 5 und 7 BauGB und §§ 3, 11, 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Tab. 1

2.1.1 Bezeichnung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der Nutzung oder der Bauweise, siehe Tab. 1, z.B. Gebiet "A"

2.1.2 In den WA-Gebieten sind nach § 1 (6) BauNVO Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2.1.3 Die höchstzulässige Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) beträgt (s. auch Tab. 1).

2.1.4 In den mit "B1", "B2", "B3" und "C" gekennzeichneten WA-Gebieten: zwei Wohnungen bei Einzelhausbau, eine Wohnung bei Doppelhausbau.

2.2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Hotel, Altersheim oder Schule

2.3 Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der Dachform in den einzelnen Gebieten

2.3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden in den Bebauungsplänen angegeben Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschosshöhen, sowie die HbO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

2.3.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ, z.B. 0,4, s. Tab. 1

2.3.3 Geschosshöhenzahl (§ 20 BauNVO) GHZ, z.B. 0,7, s. Tab. 1

2.3.4 zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2.3.5 Zweigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.3.6 Dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.3.7 Zweigeschossig zwingend, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.3.8 Dreigeschossig zwingend, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.3.9 Zweigeschossig zwingend

2.3.10 Im DZ-Gebiet gilt die Geschosshöhe als OK (Oberkante) Tiefgarage (TG) (s. Ziff. 6.7)

2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt

2.8 Baugrenze

2.9 Baulinie

2.10 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.11 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

2.12 vorgeschlagener Baukörper (keine Festsetzung)

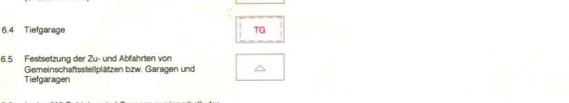
3. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEANSCHLÜSSE (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

3.1 max. zulässige Höhe über NN des Erdgeschosses, z.B. 30,00 m. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf 300,00 m ü. NN. Das Erdgeschoss ist in den folgenden Skizzen jeweils mit EG bezeichnet.

3.2 Bei einer anderen, als der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksnutzung, kann die Höhenlage der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen gemindert werden.

6. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZ UND GARAGEN - NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

- 6.1 Stellplätze, z.B. 4 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)
- 6.2 Garagen
- 6.3 Gemeinschaftsstellplatz, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)
- 6.4 Tiefgarage
- 6.5 Festsetzung der Zu- und Abfahrten von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Garagen und Tiefgaragen
- 6.6 In den "A"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb auf den festgesetzten Standorten zulässig.



3.4 Trauf- und Firsthöhe

Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen, sowie Drempeleabdichtung. Es gelten die in den Skizzen angegebenen Maximalhöhen, jeweils gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe u. NN des Erdgeschosses (OKFF = +0,00).

3.4.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden mit besonderer Festsetzung der Geschosshöhe (mit "IIA" bezeichnet) gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.

3.4.2 Bei zweigeschossiger Bebauung (II) gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.

6.8 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m und maximal 7,0 m von der Gehwegmitte (Straßenbegrenzung) aufweisen, soweit im Bebauungsplan nicht weitere Abstände vorgesehen sind.

6.9 In den "B2" und "B3"-Gebieten ist die Errichtung von Tiefgaragen möglich (s. festgesetzte Tiefgaragenzonen), in dem Fall entfallen die Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnhöhen (Ziff. 2.1.3) und zur Mindestbreite des Grundstückes (Ziff. 5.3). Die Errichtung von Tiefgaragen sind Stellplätze und Garagen im Vorgartenbereich (zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche) unzulässig.

6.10 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig, mit Ausnahme von Anlagen zur Energieerzeugung (Gemeinschaftsheizungsanlagen, Solaranlagen, Erdwärme, etc.)

7. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 öffentliche Verkehrsflächen

7.2 öffentliche Fußwege

7.3 öffentl. Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (öffentl. Parkplätze, z.B. für 4 PKW)

7.4 private Verkehrsfläche

7.5 private Verkehrsfläche

7.6 private Verkehrsfläche

7.7 private Verkehrsfläche

7.8 private Verkehrsfläche

7.9 private Verkehrsfläche

7.10 private Verkehrsfläche

7.11 private Verkehrsfläche

7.12 private Verkehrsfläche

7.13 private Verkehrsfläche

7.14 private Verkehrsfläche

7.15 private Verkehrsfläche

7.16 private Verkehrsfläche

7.17 private Verkehrsfläche

7.18 private Verkehrsfläche

7.19 private Verkehrsfläche

7.20 private Verkehrsfläche

7.21 private Verkehrsfläche

7.22 private Verkehrsfläche

7.23 private Verkehrsfläche

7.24 private Verkehrsfläche

7.25 private Verkehrsfläche

7.26 private Verkehrsfläche

7.27 private Verkehrsfläche

7.28 private Verkehrsfläche

7.29 private Verkehrsfläche

7.30 private Verkehrsfläche

7.31 private Verkehrsfläche

7.32 private Verkehrsfläche

7.33 private Verkehrsfläche

7.34 private Verkehrsfläche

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER GRÜNLANDSCHAFT - BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.1.1 Zweckbestimmung: "Obstbaumwiese"
- 9.1.2 Zweckbestimmung: "Vogelzuggehilf"



9.2 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.3 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.4 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.5 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.6 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.7 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.8 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.9 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.10 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.11 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.12 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.13 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.14 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.15 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.16 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.17 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.18 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.19 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.20 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.21 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.22 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.23 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.24 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.25 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.26 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.27 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.28 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.29 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.30 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.31 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.32 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.33 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.34 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.35 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.36 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.37 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.38 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.39 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.40 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.41 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

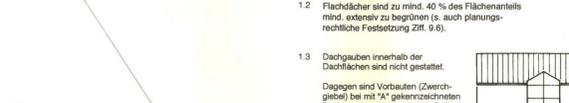
9.42 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.43 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

9.44 private Grünfläche: Haus- und Freizeitanlagen

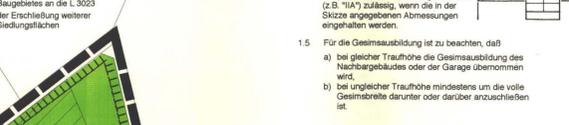
10. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHALLICHTEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Anlagen mit flüssigen Brennstoffen aus Holz, Holzpellets oder Holzwerkstoffen für Feuerstätten bis zu 4 kW zulässig.
- 10.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Anlagen mit flüssigen Brennstoffen aus Holz, Holzpellets oder Holzwerkstoffen für Feuerstätten bis zu 4 kW zulässig.



11. VERSORGUNGSANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTZUFÜHRUNG (§ 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB)

- 11.1 Siedlungsanlagen mit Leitungen der 110-kV- bzw. 380-kV-Freileitung (technische Übernahmehöhe nach § 9 (6) BauGB)
- 11.2 Trafostation
- 11.3 Container-Standort für die Sammlung von Wertstoffen
- 11.4 Standort für ein zentrales Heizwerk (z.B. Blockheizkraftwerk)



12. FLÄCHEN, DEREN BODEN MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (6) Nr. 3 BauGB)

- 12.1 Abtragbare Oberflächenschichten im Bereich der Baugrundstücke ist generell durch atemgehende, hochstammige Neupflanzungen zu ersetzen.



13. DÄCHER UND GESIMSE, DACHAUFBAUEN UND DACHANSCHÜSSE

- 13.1 Zulässige Dachdeckung von schrägen Dachflächen: Tonziegel oder Dachsteine, sowie Schiefer. Zulässige Farbgebung: Gedecktes rot, traubraun bis dunkelbraun, dunkelgrau bis anthrazit.
- 13.2 Dachformen (s. auch Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- 13.3 Dachgauben innerhalb der Dachflächen sind nicht gestattet.
- 13.4 Dachanschlüsse zur Ausbildung von Dachrinnen bzw. Loggen sind bei mit "A" gekennzeichneten Dachgeschossen zulässig (z.B. "IIA"), wenn sie erforderlich mit der Hausanschlüsse in Verbindung sind und wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.



14. DACHFORMEN (S. AUCH ZIFF. 2.3 DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN)

- 14.1 Satteldach zulässig, Neigung 30-40 Grad
- 14.2 Satteldach oder bei eingeschossigen freistehenden Häusern auch Walmdach zulässig, Neigung 30-40 Grad
- 14.3 Satteldach (30-40 Grad) oder Flachdach (0-5 Grad) zulässig



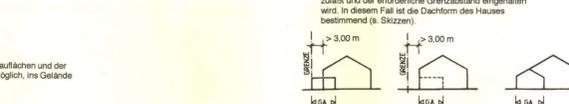
15. AUSNAHMERGELEGUNGEN

- 15.1 Krüppelwälder bei Satteldächern sind zulässig, wenn die Länge der Dachschräge gemessen in Firsthöhe zwischen Außenkante Giebelwand und Antrittspunkt der Schräge im First nicht mehr als 2,00 m beträgt. Die Neigung der Dachschräge darf 40-50 Grad betragen (s. Skizze).
- 15.2 Bei aneinandergelagerten Gebäuden dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.
- 15.3 Bei winkelförmigen Gebäudegrundrissen muß der quer zum Hauptfirst gestrichelte Höhenriss in seiner Höhe um mindestens 0,5 m darunter anschließen (s. Skizze).



16. DÄCHER VON GARAGEN

- 16.1 Eine Satteldachausbildung ist bei nebeneinander liegenden, benachbarten Garagen möglich, wenn sichergestellt ist, daß eine übereinstimmende Dachform und Dachneigung vorgeherrsicht wird (s. Skizze).



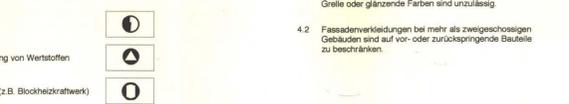
17. ÜBERDACHUNGEN VON GEMEINSCHAFTSSTÄTTEN (Z.B. ALS SEITLICHE VERBODEN VON WOHNBÄUEN UND GARAGEN) (S. AUCH ZIFF. 9.4 DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN)

- 17.1 Überdachungen von Gemeinschaftsstätten (z.B. als seitliche Verbodene von Wohnbau und Garagen) sind aus Holz oder Metall herzustellen.



18. MÜLLENTONNENSTÄNDE

- 18.1 In den Vorgärten gemäß Ziff. 6.2 ist das Aufstellen von Mülltonnen (auch in Form von Müllschaltern) nicht zulässig.
- 18.2 Bei den Baufächern "D" und "E" (Geschosswohnbau) sind Standplätze der Mülltonnenstränke zulässig z.B. an Garagen, Stützmauern o.ä. anzubringen und nach Art der Mülltonnenstränke zu gestalten (z.B. Mauerwerk, Rankgerüste, Hecken und sonstige Befestigungen) nicht einsetzbar zu begrünen.



19. FASSADEN

- 19.1 Fassadenverkleidungen mit glasierten und sonstigen glänzenden Materialien sind nur zulässig, wenn sie der Sonneneinstrahlung dienen (z.B. photovoltaische Elemente, transparente Wärmehaube etc.).
- 19.2 Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle und glänzende Farben sind unzulässig.
- 19.3 Fassadenverkleidungen bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden sind auf vor- oder zurückspringende Bauteile zu beschränken.



Teil B "Baurechtliche Festsetzungen"

1. Dächer und Gesimse, Dachaufbauten und Dachanschlüsse

- 1.1 Zulässige Dachdeckung von schrägen Dachflächen: Tonziegel oder Dachsteine, sowie Schiefer. Zulässige Farbgebung: Gedecktes rot, traubraun bis dunkelbraun, dunkelgrau bis anthrazit.
- 1.2 Dachformen (s. auch Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzung Ziff. 9.4).
- 1.3 Dachgauben innerhalb der Dachflächen sind nicht gestattet.
- 1.4 Dachanschlüsse zur Ausbildung von Dachrinnen bzw. Loggen sind bei mit "A" gekennzeichneten Dachgeschossen zulässig (z.B. "IIA"), wenn sie erforderlich mit der Hausanschlüsse in Verbindung sind und wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.



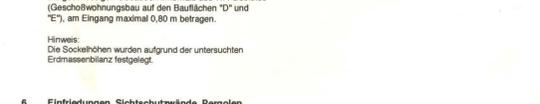
2. Dachformen (s. auch Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

- 2.1 Nur Satteldach zulässig, Neigung 30-40 Grad
- 2.2 Satteldach oder bei eingeschossigen freistehenden Häusern auch Walmdach zulässig, Neigung 30-40 Grad
- 2.3 Satteldach (30-40 Grad) oder Flachdach (0-5 Grad) zulässig



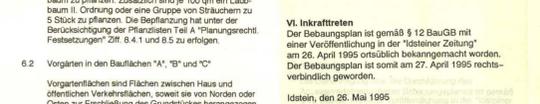
2.4 Ausnahmeregelungen

- 2.4.1 Krüppelwälder bei Satteldächern sind zulässig, wenn die Länge der Dachschräge gemessen in Firsthöhe zwischen Außenkante Giebelwand und Antrittspunkt der Schräge im First nicht mehr als 2,00 m beträgt. Die Neigung der Dachschräge darf 40-50 Grad betragen (s. Skizze).
- 2.4.2 Bei aneinandergelagerten Gebäuden dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.
- 2.4.3 Bei winkelförmigen Gebäudegrundrissen muß der quer zum Hauptfirst gestrichelte Höhenriss in seiner Höhe um mindestens 0,5 m darunter anschließen (s. Skizze).



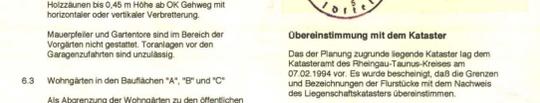
3. Vollgeschosse im Dachraum

- 3.1 Bei der Festsetzung "A" für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist das letzte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu gestalten, wenn die zulässige Höchstgrenze ausgenutzt wird (s. auch Ziff. 2.6 ff. der planungsrechtlichen Festsetzungen).



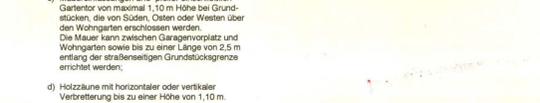
4. Fassaden

- 4.1 Fassadenverkleidungen mit glasierten und sonstigen glänzenden Materialien sind nur zulässig, wenn sie der Sonneneinstrahlung dienen (z.B. photovoltaische Elemente, transparente Wärmehaube etc.).
- 4.2 Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle und glänzende Farben sind unzulässig.
- 4.3 Fassadenverkleidungen bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden sind auf vor- oder zurückspringende Bauteile zu beschränken.



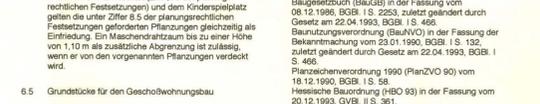
5. Sockelausbildung

- 5.1 Der sockelartige Gebäudesockel darf in den "A", "B" und "C"-Gebieten maximal betragen (Höhe zwischen OK fertige Gelände und OKFF Erdgesch. gemessen in der Gebäudesockel):



6. Einfriedungen, Sichtschutzwände, Pergolen, Grundstücksflächen

- 6.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der Stellplätze, Wege und Terrassen etc. als Grünfläche anzulegen. Davon sind mind. 30% mit Strauch- oder Pflanzen (Pflanzliste s. Ziff. 8.5, planungsrechtl. Festst.) zu bepflanzen. Je 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbäumchen in Ordnung oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind je 100 qm ein Laubbäumchen in Ordnung oder eine Gruppe von Sträuchern zu 5 Stück zu pflanzen. Die Bepflanzung hat unter der Berücksichtigung der Pflanzliste Teil A "Planungsrechtl. Festsetzungen" Ziff. 8.4.1 und 8.5 zu erfolgen.
- 6.2 Vorgärten in den Baufächern "A", "B" und "C" sind als Grünflächen zu gestalten. Die Vorgärten sind mit Bepflanzung zu versehen. Die Bepflanzung ist als Laubbäume zu wählen. Die Höhe der Bepflanzung ist mind. 1,10 m zu betragen. Die Höhe der Bepflanzung ist mind. 1,10 m zu betragen. Die Höhe der Bepflanzung ist mind. 1,10 m zu betragen.



7. Wohnflächen in den Baufächern "A", "B" und "C"

- 7.1 Als Abgrenzung der Wohnflächen sind die öffentlichen Flächen sind mit Ausnahme der Grundstücke in den Siedlungsarten zulässig:

