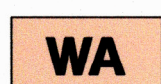


A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§§ 1 –15 4 BauNVO und §9 BauGB)



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3
sind nicht zulässig.



- 1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Ausnahmen nach BauNVO § 6a Abs. 3
sind nicht zulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)



- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl



- 2.2 Geschossflächenzahl



- 2.3 Traufhöhe / Firsthöhe

max. Traufhöhe bei DN ≥25°: 6,00 m
max. Gebäudehöhe bei DN ≥25°: 9,00 m
max. Traufhöhe bei DN ≥5°-24° : 6,50 m
max. Gebäudehöhe bei DN ≥5°-24°: 9,00 m
max. Gebäudehöhe bei DN 0° - <5° : 7,00 m

Bezugshöhe: siehe Planungsrechtliche Festsetzungen textlicher Teil



- 2.4 Dachform / Dachneigung frei



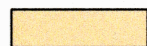
- 2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Höchstmaß 2-geschossig

3. Bauweise, Baugrenzen (BauGB § 9 Abs.1 Nr.2 und § 22 BauNVO)



- 3.1 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
3.2 Baugrenze
3.3 offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



- 4.1 Straßenfläche



- 4.2 Gehweg / Fußweg



- 4.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.



- 4.4 Öffentliche Stellplätze, an öffentlichen Stellplätzen ist je Grundstücke
eine Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 5.1 Carports, Garagen, Nebenanlagen und Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß
(z.B. Dachvorsprünge, Terrassen) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen mind. 0,5 m Abstand von öffentlichen
Verkehrsflächen einhalten.

6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



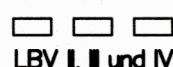
Pflanzgebote

- 6.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Allg. Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, mindestens mittelkroniger
Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16,
3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher
(Qualität 60 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen den Erschließungs-
straßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50% mit
Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünfläche herzustellen.
Die Anlage von Schotterbeeten ist nicht zulässig.
- 6.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Einzelbaumpflanzung öffentlich
An den im Plan gekennzeichneten Stellen im öffentlichen Verkehrsraum sind Pflanzungen von
heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16,
3 x verpflanzt mit Ballen) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den gekenn-
zeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bis zu 5 m abgewichen werden,
wenn dies aus technischer Sicht erforderlich ist.
- 6.3 Zum Schutz der Insektenfauna, insbesondere der nachtaktiven Nachtfalter und Fledermäuse
sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie warmweiße LED-Kofferleuchten ohne UV-Anteil und
ohne Abstrahlwirkung nach oben zur Beleuchtung zu verwenden.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken
und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf
den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.
- 7.2 Ebenso auf den Baugrundstücken zu dulden sind konstruktive Maßnahmen zur Befestigung
der Fahrbahn- / Gehwegränder (Hinterbeton) bis zu einem Abstand von 25 cm von der
Grundstücksgrenze. Ferner sind gemäß § 126 Abs. 1 BauGB auch die Fundamente der
Straßenbeleuchtungsmaste sowie die Maste und Beleuchtungskörper bis zu einem
Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze zu dulden.

8. Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

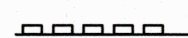


- 8.2 Abgrenzung Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereiche II, III und IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).
(siehe Ziffer 2.7 des textlichen Teils der Festsetzungen).

9. Sonstige Planzeichen



- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



- 7.2 Leitungsrecht zugunsten der Überlandwerke Eppler
(20kV-kabel und Niederspannungskabel)



- 7.3 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

10. Abfallbeseitigung

- 8.1 Sofern Müllfahrzeuge die Stichstraßen zu den Bauplätzen Nr. 1, 2, 5, 9, 10, 21, 27 und Nr.28
nicht befahren, werden für diese Baugrundstücke die nächst gelegenen, geeigneten Straßen
als Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.