

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH  
(BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v.  
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1	MD	DORFGEBIET	§ 5 BAUNVO
1.1.1		Das Dorfgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)	
1.1.1.1	MD <sub>1</sub>	DORFGEBIET <sub>1</sub> Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe.	
1.1.1.2	MD <sub>2</sub>	DORFGEBIET <sub>2</sub> Zulässig sind landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.	
1.1.1.3	MD <sub>3</sub>	DORFGEBIET <sub>3</sub> Zulässig sind sonstige Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe.	
1.1.2		Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen werden im gesamten Dorfgebiet nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1.3		Die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	
1.2		Zur Wahrung ortsüblicher Baustrukturen werden im gesamten Baugebiet nur bis max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. (§ 7 Abs. 1 BAUNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BAUGB und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BAUGB)	

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

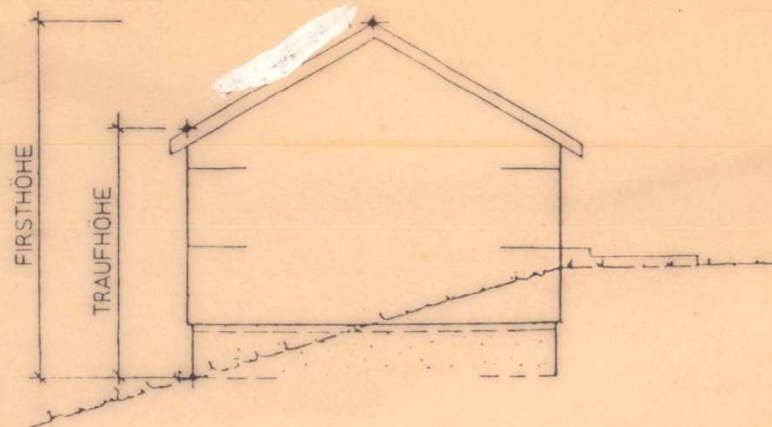
2.1	I, II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO)
2.1.1		Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse sind zulässig, sofern die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht überschritten werden.
2.2		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)
2.2.1		Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

TH=4,50/5,50/ 7,00 m max. Traufhöhe  
FH=9,50/10,50/12,00 m max. Firsthöhe

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeausenkante.

Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO) (Siehe nachfolgende Skizze)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



23      0,3 0,4 0,6

Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)

23.1

Zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen, wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 2 Satz 4 BauNVO im MD 3 Bereich nicht zugelassen






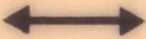

24      0,5 0,6 0,8 1,0

Geschoßflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)



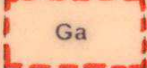
### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

- |       |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1   |  | Offene Bauweise<br>(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)                                                                                                                                                                                                               |
| 3.2   |  | Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig<br>(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)                                                                                                                                                                                    |
| 3.3   |  | Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.<br>(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)                                                                                                                                                                       |
| 3.4   |  | Geschlossene Bauweise<br>(§ 22 Abs. 3 BAUNVO)                                                                                                                                                                                                         |
| 3.5   |  | Baugrenze<br>(§ 23 Abs. 3 BAUNVO)                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.6   |  | Firstrichtung - zwingend<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)                                                                                                                                                                                                  |
| 3.6.1 |                                                                                   | Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.                                                                                                            |
| 3.7   |                                                                                   | Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind ausserhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BAUNVO) |
| 3.8   |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung<br>(§ 16 Abs. 5 BAUNVO)                                                                                                                                                                                          |

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB



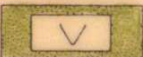


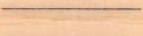



- |     |                                                                                     |                                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 4.1 |  | Umgrenzung von Flächen für Garagen |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max. Firsthöhe	


### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

- |       |                                                                                     |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 5.1   |  | Strassenverkehrsfläche                          |
| 5.2   |  | Gehweg - Fussweg                                |
| 5.3   |  | Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen |
| 5.4   |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten                |
| 5.5   |  | Festgelegte Einfahrt                            |
| 5.6   |  | Feldweg                                         |
| 5.7   |  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung      |
| 5.7.1 |  | Verkehrsberuhigter Bereich                      |
| 5.7.2 |  | öffentliche Parkfläche                          |

## 6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BAUGB

- 6.1  Oberirdische Leitungen
- 6.1.1 20 KV Elektrische Freileitung 20 KV

Hinweis:

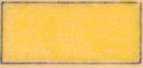

Die elektrischen Freileitungen werden im Zuge der Erschliessung abgebaut und verkabelt. Die nach Norden abgehende Leitung wird beibehalten.

- 6.1.2 Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden sind bei größtem Durchhang und Ausschwingung der Leiterseile die Mindestabstände gemäß den VDE-Bestimmungen von 3,0m ab einer Dachneigung von 15°, bei Flachdächern oder Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 15°, 5,0m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zur Strasse muß mindestens 7,0m und zum sonstigen Gelände 6,0m betragen.

- 6.2  Unterirdische Leitung
- 6.2.1 20 KV 20 KV-Erdkabel
- 6.2.2 OE Entwässerungsleitung





## 7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

- 7.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 7.1.1  Trafostation

## 8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

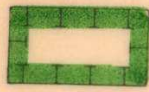
- 8.1  Öffentliche Grünfläche
- 8.1.1  Bereich zur Feuchtgebietsentwicklung
- 8.2  Private Grünflächen
- 8.2.1  Gartenfläche



## 9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB und § 8a BNSchG

9.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch zur Regelung des Ausgleichs nach § 8a BNatSchG)

9.1.1

1

Vor dem sich an die Baugrundstücke anschliessenden Gehölz (besonders geschütztes Biotop nach § 24 a NatSchG) ist auf den Baugrundstücken ein 2m breiter Streifen von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die vorhandene Wiesenfläche ist beizubehalten und einmal im Jahr, Ende September zu mähen. Alle Handlungen die den Biotop zerstören oder beeinträchtigen könnten, sind verboten.

9.1.2

2

In der Fläche ist ein 2 bis 3-reihiges Heckengehölz aus Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen. Reihen- und Pflanzabstand 1m. Der beiderseits vorgelagerte Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und maximal 1-mal im Jahr Ende September zu mähen.

9.1.3

3

Die in der Geländemulde zur Regenwasserversickerung vorhandenen Schilfbestände sind zu erhalten. In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung im Zuge der Einleitung von Niederschlagswasser in die Mulde, wird eine Mahd alle 2 bis 4 Jahre empfohlen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Am Südrand der Mulde ist eine 2 bis 3-reihige und 60m lange Hecke aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.

9.2

Im MD 3 Bereich sind Oberflächenbefestigung von Parkplätzen, verkehrsberuhigten Bereichen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate muß mindestens 200 l/s/ha betragen. Die Versickerungsrate einschließlich des Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch ein Prüfzeugnis im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9.3

Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,0 m begrenzt.

9.4

Parkierungsbauwerke (Carports), Garagen, Pergolen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Erforderlichenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Pflanzenliste ist zu beachten.

9.5

Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insekten-schonender Beleuchtung auszustatten.

9.6

Metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden, wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen, nicht zugelassen.

9.7

Im MD 3 Bereich ist unbelastetes Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und in die Regenwasserleitung einzuleiten.

9.8

Zum Schutz des Biotopes vor Eingriffen, werden entlang des Grabens am Nordostrand des Baugebietes nur tor- und türlose Einfriedigungen zugelassen.



#### Hinweise :

Unbelastetes Oberflächenwasser wird durch eine getrennte Leitung erfasst und in die südöstlich gelegenen Geländemulde zur Versickerung eingeleitet. Anfallender Überschuß wird über einen bestehenden Dolen dem Vorfluter gedrosselt zugeführt.

Dachrinne und Regenfallrohre aus Kupfer sollten aus den in Ziff. 9.6 genannten Gründen keine Verwendung finden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, soll gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktiven Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung der Baugrundstücke zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernäsung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.


Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu erfassen und durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung für z. B. Gartenbewässerung zuzuführen. Hierbei sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingte Maß beschränkt werden. Zahl und Standorte sollen gezielt ausgesucht werden. Auf Privatgrundstücken soll ein Dauerbetrieb vermieden werden.

## 10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

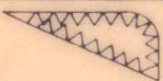
---

10.1		Leitungsrecht
10.1.1	GDE	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
10.1.2	BDW	Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers (Badenwerk)

## 11. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

### § 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

---

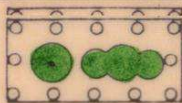
11.1		Sichtwinkelflächen
11.1.1		Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.



## 12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9-Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

12.1



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

12.2

Standort für das Anpflanzen von Bäumen

12.2.1



Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis 5 m sind zulässig.

Je Grundstück ist die Anpflanzung mindestens eines großkronigen Obsbaumes oder heimischen Laubbaumes vorzunehmen.

Die laut Festsetzung zu erhaltenden Bäume auf einem Baugrundstück werden angerechnet. Punktueller Pflanzgebote sind vorrangig zu berücksichtigen.

12.2.2

In den Pflanzstandorten der als Verkehrsgrün bezeichneten Flächen sind hochstämmige standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist die Artenliste im Anhang des grünordnerischen Beitrags zu beachten.

Die Größe der Pflanzfläche darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichen Landschaftsrassen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.

12.3

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je qm Pflanzfläche ein Strauch anzunehmen.

Hinweis:

Es wird empfohlen die Bepflanzungsbereiche gemäß Ziff. 12.3 auf 10% der Grundstücksfläche auszudehnen. Der Strauchbewuchs sollte in Form von Hecken zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) vorgenommen werden.

12.4

Zur Bepflanzung werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste des Grünordnungsplanes, Anlage Nr. 6, zu beachten.

12.5



Zu erhaltender Einzelbaum

12.5.1

Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu Pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

12.6

Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

12.7

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 12.1 bis 12.6 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen.

12.8

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens ein Jahr nach Gebäudebezug nachzuweisen.

Hinweise:

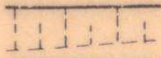
Im Kronentraufenbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

Die Beseitigung der nicht zu erhaltenden Bäume und Sträucher ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten ( Naturschutzgesetz ).

### 13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

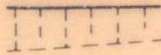
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

13.1



Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

13.2



Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

Hinweis :

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den öffentlichen, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. gemäß § 12 Abs. 5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.



**14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES**  
§ 9 Abs. 7 BAUGB

---

14.1



Grenze des Plangebietes