





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

- 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3), Ziffern 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2. **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Das Dorfgebiet wird ~~in ein~~ Dorfgebiet 1, 2 und 3 gegliedert (§ 14). BauNVO
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.1 **MD 1** Im MD 1-Gebiet sind die Nutzungen nach § 5 (2), Ziffern 7 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.2.2 **MD 2** Im MD 2-Gebiet sind die Nutzungen nach § 5 (2), Ziffern 1, 4, 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.2.3 **MD 3** Im MD 3-Gebiet sind nur sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) 3. BauNVO zulässig.

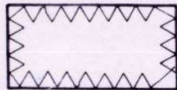
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. **0.4, 0.6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. **08 12** Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- 2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4) und § 20 (1) BauNVO)
- 2.4. **TH max** maximal zulässige Traufhöhe
- 2.4.1 Als Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe gilt der tiefste Punkt des talseits an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes, gemessen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.
- 2.4.2 Eine Überschreitung dieses sichtbaren Maßes durch Geländeabgrabungen ist nur für die Schaffung einer Garagenzufahrt auf eine Breite von maximal 3,00 m pro Grundstück zulässig.
- 2.5. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe ist definiert als Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.
~~Die Sockelhöhe darf talseits der Straße~~ die OK der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Maßgebend ist die in der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte gemessene Höhe.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)


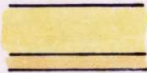

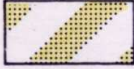




- 3.1. 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.1.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- 3.3.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.4.  Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- 3.5.  Die Richtung der Gebäudeaußenseiten baulicher Anlagen ist parallel bzw. senkrecht des dargestellten Richtungspfeiles anzuordnen (Stellung parallel der Höhenlinien).
- 3.6. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.


4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)




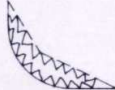
- 4.1. Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 4.2. Einfriedigungen nach Ziffer 13.1.2 sind zulässig.

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1.  Straßenverkehrsflächen
- 5.1.1  Fahrbahn
Gehweg
- 5.2.  Straßenbegrenzungslinien
- 5.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.3.1  öffentliche Parkfläche
- 5.3.2  Fußgängerbereich
- 5.3.3  verkehrsberuhigter Bereich
- 5.3.4  Verkehrsgrün
- 5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

- 5.4.1  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 5.5.  Sichtfelder, Anfahrtssichtweite nach der EAE 85 (nachrichtliche Übernahme)

- 5.5.1  Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen bis max. 0,70 m über OK-Straße zulässig.


6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12. BauGB)



- 6.1.  Elektrizität
- 6.2.  Umspannstation

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

7.1.  öffentliche Grünflächen


7.1.1  Spielplatz

7.2.  private Grünflächen


7.2.1 Die privaten Grünflächen sind als extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen. Der bestehende Streuobstbestand ist zu erhalten bzw. neu anzulegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

8.1. Die Pflanzliste als Anlage zur Begründung ist verbindlich.

8.2.  Pflanzgebot für Einzelbäume

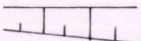
8.3. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen. Die gemäß der Ziffer 8.2. zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

8.4.  Nachrichtliche Darstellung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes

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

9.1. Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 bzw. 1:1 erforderlich. Diese sind gemäß zeichnerischer Darstellung auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

9.1.1  Aufschüttung

9.1.2  Abgrabung

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

