

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO):

1. Art der baulichen Nutzung ( §§ 1 - 15 BauNVO )  
Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.

#### 2. Ausnahmen

im Sinne der BauVO von § 4 WA + § 5 MD können zugelassen werden.  
Schweinemästereien sind nicht zugelassen

#### 3. Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16 - 21 BauNVO )

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Z	GRZ	GFZ

im allgemeinen Wohngebiet

Ⓘ                      0,                      0,5 (WA)

Ⓘ + I D              0,                      0,6

entsprechend d. Einschrieben in der Planzeichnung

im Dorfgebiet (MD):

max. II              0,                      0,7

#### 4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen

#### 5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG)

Gebäudehauptrichtung / wie im Plan eingezeichnet (soweit festgelegt).

## 6. Nebenanlagen

im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind soweit Gebäude, in denen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

## 7. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten, wobei sichtbehindernde Böschungen bis zur Sichtmöglichkeit abzutragen sind. Etwa zu erstellende Einfriedigungen dürfen nicht mehr als 0,80 m über die jeweilige Fahrbahnoberkante hinausragen.

## 8. Aufzuhebende Baulinien

u.a.

Sämtliche früher festgelegten Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden aufgehoben.

## B) Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LB):

### 1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

- a) Auffallende Farben sind zu vermeiden.
- b) Gebäudehöhen, gemessen von bestehender Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne:  
bei Z = I max. 3,50 m  
bei Z = I + I D " 4,00 m  
bei Z = II bzw. II " 6,00 m  
Auffüllungen u. Abgrabungen sind bis zu 80 cm zulässig.
- c) Dachform im WA, + MD  
Satteldächer: Walmdach
- d) Dachdeckung der Satteldächer:  
Ziegel oder Flachdachpfannen  
dunkel getönt, sowie b. Walmdach
- e) Dachneigung der Satteldächer:  
u. Walmdächer cher:  
Altgrad  
siehe Planeinschrieb

f) Dachaufbauten sind nur bei  
43-48  
 $Z = \textcircled{I} + I D$  zugelassen.

## 2. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter 10-30 cm hohen Steineinfassungen herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,10 m betragen. Ist eine Einfriedigung auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß sich die neue Einfriedigung bezüglich der Höhe und der Gestaltung an die bestehende Einfriedigung anpassen.

Zu Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4)BBauG.

Die Höhenlinien sind aus der Flurkarte durch Vergrößerung entnommen. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen u. Nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskataster überein.