

## A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet  
nicht zulässig sind Tankstellen

MI Mischgebiet

0,4 Grundflächenzahl  
(z.B. GRZ = 0,4)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,55 Höchstzulässige Geschosßflächenzahl  
(z.B. GFZ = 0,55)

### 2. Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig;

Innerhalb der ringförmigen Erschließungsstraße und im Mischgebiet sind Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zulässig.

----- Baugrenzen  
Verringerte Abstandsflächen von 0,5 H können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Brandschutz, Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis 1,50 m überschritten werden (z.B. Erker, Vordächer).  
Durch Balkone auch dann, wenn sie nicht mehr untergeordnet sind.

### 3. Verkehrsflächen

———— öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der ringförmigen Erschließungsstraße und im Mischgebiet sind Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zulässig.

----- Baugrenzen  
Verringerte Abstandsflächen von 0,5 H können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Brandschutz, Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis 1,50 m überschritten werden (z.B. Erker, Vordächer).  
Durch Balkone auch dann, wenn sie nicht mehr untergeordnet sind.

### 3. Verkehrsflächen

==== öffentliche Verkehrsfläche

//// Eigentümer- und Wohnweg

==== Fuß- und Radweg

----- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

■ ■ ■ ■ Straßenbegleitgrün

● ● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung (Planabschnitt 1)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ursprünglichen Fassung

□ □ □ □ Erweiterte Grenze (Planabschnitt 2).  
Nördlich der Haupterschließungsstraße  
Mischgebiet, südlich Allgemeines Wohngebiet

● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

□ □ Fläche für Garagen und Stellplätze

- Ga **Garage**
- Maßangabe in Metern
- Firstrichtung
- vorgeschlagener Baukörper
- Sichtdreiecke
- anbaufreie Zone

5. Versorgungsanlagen

- Fläche für Trafostation

6. Grünordnerische Festsetzungen

- naturnah gestalteter Bach und Bachau
- naturnah gestaltete Regenrückhalte mulde in Gestalt einer feucht-nassen Wiese, eines Röhrichts o.ä.
- private Grünfläche - Randzone: flache Ausformung der Geländeauffüllung, frei von baulichen Anlagen
- öffentl. Grünfläche - Grüne Mulde: gliedernde Grünfläche zur Sammlung, Versickerung bzw. Ableitung von Dachwasser
- zu pflanzende Bäume und Gehölze / Sträucher
- Kinderspielplatz
- Trennender Grünstreifen für Immissionsschutzmaßnahmen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

- C. **FESTSETZUNGEN**
- 1. **Dächer**
- 1.1. Die Dachneigung
- 1.2. Dächer sind in die Hauptfirstrichtung zu orientieren
- 1.3. Die Satteldächer der Hauptgebäude sind in die gleiche Richtung zu orientieren
- 1.4. Garagen, die angebaut werden, sind über den OK Strich zu orientieren
- 2. **Bauhöhen, -abstände**
- 2.1. Für alle Höhen gilt das Maßstabverhältnis. Der Anstiegspunkt der Außenwände der Dächern kann abweichend sein
- 2.2. Die Baugruben sind abzustimmen
- 3. **Äußere Gestaltung**
- 3.1. **Zusammenhang der Gestaltung, abzustimmen**
- 3.2. Außenwände sind holzkonstruiert zu sein
- 4. **Garagen und Stellplätze**
- 4.1. Garagen dürfen besonders für den Winter überdacht sein
- 4.2. Der Stauraum für den Winter muss mindestens 1,80m hoch sein

**B. HINWEISE**

—○— bestehende Grundstücksgrenzen

—×○× aufzuhebende Grundstücksgrenzen

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1224 Flurstücknummern

5. Einfriedun

5.1 Einfriedun  
Lattung vo  
grundstück  
von max. 1

5.2 Zaunsocke

6 Behälter fü

Bei allen G  
gebaut wer  
Nebengebr

7. Grünordnu

Es dürfen n  
Artenauswa  
Nadelhölze

8. Wohneinht

Pro Baupa

9. Lärmschutz

Schlaf- und  
zulässig. So  
realisieren lä  
Flur-Nr. 123  
führen.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

D.

### 1. Dächer

- 1.1. Die Dachneigung wird auf max. 38° festgesetzt.
- 1.2. Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer in vorgeschriebener Hauptfirstrichtung auszubilden.
- 1.3. Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- 1.4. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

### 2. Bauhöhen, Höhenlage der Gebäude

- 2.1. Für alle Häuser beträgt die maximale Wandhöhe 6,0 Meter. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberkante = 437,50 m ü. NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante. Bei asymmetrischen Dächern kann eine Wandhöhe bis zu 7 m betragen.
- 2.2. Die Baugrundstücke müssen bis auf 437,50 m ü. NN. aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.

### 3. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.1. **Zusammenzubauende Gebäude sind profilgleich zu erstellen und in Gestaltung, Dachneigung, Wandhöhe, Material und dgl. aufeinander abzustimmen**
- 3.2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.

### 4. Garagen und Stellplätze

- 4.1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.2. Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzaune von max. 1 m Höhe zulässig

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

6 Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

7. Grünordnung

Es dürfen nur einheimische Gehölzer verwendet werden. Artenauswahl nach Arten des Erlen-Eschen-Auwaldes. Nadelhölzer und immergrüne Hecken sind unzulässig.

8. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

9. Lärmschutz im Mischgebiet

Schlaf- und Ruheräume sind grundsätzlich auf der Nord-West-Seite unzulässig. Sofern sich eine derartige Grundrißgestaltung nicht realisieren läßt, sind Fenster vorgenannter Räume mit Sichtverbindung zur Flur-Nr. 1230/6 mindestens in Schallschutzklasse II gem. VDI 2/19 auszuführen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden

### Landwirtschaft:

Aufgrund der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet kommen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben dies ohne Einschränkung zu dulden.

### Bodenverhältnisse:

Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse kann bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur gleichzeitig mit dem Bau begonnen werden. Diesbezüglich ist unter den Bauherren eine Absprache über den Baubeginn erforderlich.

## Verfa

1. Der S  
zur D  
plan  
Abs. 7

(Sieg

2. Den v  
Trage  
zur St  
geber

(Sieg

3. Der S  
wurde

(Sieg

4. Das C  
.....  
ratsa  
ände  
Zust  
Az ...

(Sieg

5. Die E  
im A  
Rech  
bau  
bau

(Sieg