



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Allgemeines Wohngebiet WA
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
 - Dorfgebiet MD
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

2 Wo höchstzulässig Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 0,25** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- F_{mind.} 750 m²** Mindestgröße der Baugrundstücke
- Baugrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Mülltonnenstandplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zweckbestimmung: Anger
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Anger“

1. Für die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche wird zur Erhaltung des Dorfeinklanges die Zweckbestimmung „Anger“ festgesetzt. Als Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt, daß die derzeitige Weidennutzung aufzugeben und die Fläche statt dessen extensiv zu pflegen ist.
2. Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Anger“ ausgewiesenen Fläche sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und nur entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grenze zum ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig und im übrigen unzulässig. Grundstückszufahrten sind nur auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.
3. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Anger“ sind Stieleichen in Gruppen gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans vom 18.02.1991 in einem Umfang von 1 Stieleiche je 250 m² angefangenem Flächenanteil anzupflanzen (Quercus robur, Hei. Sol. 3 x verschuit m.B., Stammumfang 18-20). Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
4. Andere Anpflanzungen von Gehölzen innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Anger“, mit Ausnahme der in Abs. 2 und 3 genannten, sind nicht zulässig.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der als Baugebiet festgesetzten Flächen wird auf den Baugrundstücken je 750 m² angefangene als Baugebiet festgesetzte Grundstücksfläche eine Fläche von mindestens 50 m² für das Anpflanzen eines großkronigen, einheimischen Laubbaumes oder zweier großkroniger, einheimischer Obstbäume festgesetzt (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1. Die Flächen, die in der Planzeichnung als mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
2. Die Fläche, die in der Planzeichnung als mit „Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, ist mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

§ 1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberkante liegen.

§ 2 Dächer

1. Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 55 Grad zulässig. Das gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen, Dachaufbauten und Wintergärten.
2. Mansarddächer sind nicht zulässig.
3. Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Das gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Wintergärten.
4. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen, Wintergärten sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.