

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. vom 23.01.90)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlZVO) i.d.F. vom ~~30.07.81~~ **18.12.90**
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Reines Wohngebiet i.S. von § 3 BauNVO
Ausnahmen i.S. von Abs. 3 sind nicht zulässig.

WR

- 2.1.2 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Max. Zahl der Vollgesch. § 16 BauNVO
Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Dachform § 73 (1) Dachneigung	Bauweise § 22 BauNVO
Max. Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude § 9 (1) 6 BauGB	WH = Max. Wandhöhe in m (bezogen auf EFH) FH = Max. Firsthöhe in m (bezogen auf EFH)

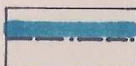
- 2.1.3 Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 können als Ausnahme zugelassen werden.
§ 14 (1) + (2), § 23 (5) BauNVO

- 2.2 Bauweise § 22(2), (4) BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig.

- 2.3 Baugrenze § 23 BauNVO



Baugrenze

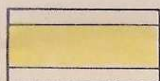
- 2.4 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB



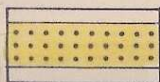
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

2.5

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11
BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen



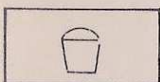
Private Verkehrsflächen

2.6

Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15
BauGB

Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



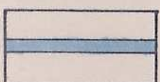
Parkanlage

2.7

Wasserflächen

§ 9 (1) Nr. 16
BauGB

Wasserfläche Biotop



bestehender Wassergraben

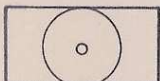
2.8

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und
~~schaft~~ **Landschaft**§ 9 (1) Nr. 20
BauGB

Pflanzgebot - Erhaltungsgebot

§ 9 (1) Nr. 25a+b
BauGB

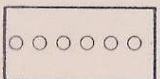
2.8.1

Pflanzgebot für hochwachsende,
standortgerechte Einzelbäume.
Der Standort kann bis zu 5,0 m
geändert werden.

Artenliste:

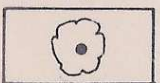
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Erle
Quercus robur	-	Stieleiche
Filia cordata	-	Winterlinde

2.8.2.

Pflanzgebot für Heckenpflanzen
Artenliste gemäß 3.4.2

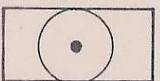
2.8.3

Vorhandene Bäume



2.8.4

Erhaltenswerte Einzelbäume
Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten
und zu pflegen. Die Bäume sind während
der Bauzeit im Kronen- und Wurzelbereich
zu sichern. Abgrabungen und Auffüllungen
im Wurzelbereich sind unzulässig. Abgängige
Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen.



2.9



Räumlicher Geltungsbereich
Begrenzung des Bebauungsplans

§ 9 (7) BauGB