

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH  
(BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BAUNVO) v.  
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

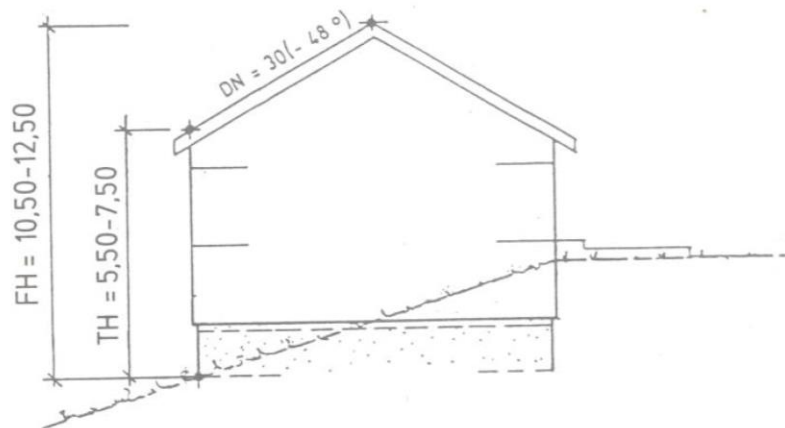
1.1	<b>WA</b>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BAUNVO
1.1.1		Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.	
1.1.2		Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BAUNVO).	
1.1.3		Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)	
1.1.4		Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 4 Wohnungen zugelassen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Wohngebäude. (§ 7 Abs. 1 BAUNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BAUGB und § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BAUGB)	

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

2.1	II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO)				
2.1.1		Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten sind.				
2.2		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)				
2.2.1		Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:  <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">TH = 7,50</td> <td>max. Traufhöhe</td> </tr> <tr> <td>FH = 12,50</td> <td>max. Firsthöhe</td> </tr> </table>	TH = 7,50	max. Traufhöhe	FH = 12,50	max. Firsthöhe
TH = 7,50	max. Traufhöhe					
FH = 12,50	max. Firsthöhe					
2.2.2		Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden Geländes mit der Gebäudeaussenkante. (siehe untenstehende Skizze)				
2.2.3		Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO) (siehe nachfolgende Skizze)				

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



2.3      0,3   0,4      Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)

2.4      (0,6) (0,7)  
          (0,8)      Geschoßflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO)


**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

3.1            Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
( § 22 Abs. 2 BauNVO )

3.2            Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)

3.3            Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)

3.4            Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BAUNVO)

3.5            Firstrichtung - zwingend  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)

Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

3.6      Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

3.7            Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BAUNVO)

#### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB




- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

#### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max. Firsthöhe	

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

- 5.1  Strassenverkehrsflächen
- 5.2  Gehweg - Fußweg - Schrammbord
- 5.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5.5  Festgelegte Einfahrt
- 5.6  Feldweg
- 5.7  Wegseitengraben
- 5.8  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.8.1  Anliegerstrasse - gemischt genutzt
- 5.8.2  Öffentliche Parkfläche

#### 6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

- 6.1  Fläche für Versorgungsanlagen ( **ausserhalb des Plangebietes** )
- 6.1.1  Elektrizität - Trafostation

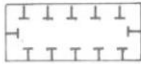




#### 7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

- 7.1  Öffentliche Grünfläche
- 7.1.1  Spielplatz
- 7.1.2  Grünanlage zur Entwicklung einer extensiven Wiese mit Streuobst**äumen**

## 8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 8.1.1  Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.  
In die Flächenmitte ist eine Winterlinde (*Tilia cordata*), Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen.  
Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.  
Düngung und Anwendung von Pestiziden sind nicht zulässig.
- 8.1.2  Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.  
In die Flächen sind auf den im Plan vorgesehenen Standorten hochstämmige, grosskronige Laubbäume, Mindeststammumfang 16-18 cm zu pflanzen.  
Zwischen Graben und Feldweg ist eine 1-bis 3-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen  
Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig.
- 8.1.3  Die Fläche ist, soweit nötig, mit Landschaftsrasen einzusäen.  
Oberhalb des Grabens sind 3-reihige Heckenstreifen aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen.  
Die offenen Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.  
Düngung und Anwendung von Pestiziden sind unzulässig.
- 8.1.4  Der bisherige Acker ist in eine extensiv zu nutzende bzw. zu pflegende Streuobstwiese umzuwandeln. Dazu ist die Fläche mit einer landwirtschaftlichen Dauerwiesenmischung einzusäen.  
In der Fläche sind im Pflanzabstand von 10 - 15 m hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.  
Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.  
Düngung und Anwendung von Pestiziden sind unzulässig.
- 8.2 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate einschl. des Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch ein Prüfzeugnis im Baugenehmigungsverfahren (Versickerungsrate > 200 l/s/ha) zu belegen.
- 8.3 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,00 m begrenzt. Die Einschränkung der Nr. 3.4 ist zu beachten.
- 8.4 Stützmauern ab einer durchschnittlichen Höhe = > 0,80 m sind zu begrünen.
- 8.5 Außenwände von Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Parkierungsbauwerke mit offenen Seiten (Carports) sind ebenfalls mit geeigneten Pflanzen zu beranken.  
Gegebenenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.

Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend auszuführen.

**Empfehlung :**

Es sollten Natriumdampf-Hochdrucklampen der neuen Generation verwendet werden. Außenbeleuchtungen im privaten Bereich sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Dabei ist ein Dauerbetrieb zu vermeiden.

**Hinweise :**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Es wird empfohlen, daß anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wässer von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu erfassen und zurückzuhalten sind. In Form von Regenwasserzisternen könnte dieses dann zur Gartenbewässerung oder sonstigen Regenwassernutzungen verwendet werden. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.



### 9. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

- 9.1  Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

### 10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- 10.1  Sichtwinkelflächen
- 10.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrhahnoberkante, freizuhalten.
- 10.2  Waldabstandslinie
- 10.2.1 In der festgelegten Waldabstandslinie sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Feuerstätten unzulässig.
- 10.2.2 Schornsteine in Waldnähe sind mit einem Funkenflugschutzgitter auszustatten, wenn der Abstand zum Wald weniger als 50 m beträgt.



## 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

- 11.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 11.1.1  Anpflanzung von Bäumen.
- 11.1.1.1  Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. In Grundstücken über 650 qm sind mind. 2 entsprechende Bäume anzupflanzen.  
Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen stattfinden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesen- oder Haincharakter zu erreichen.  
Die festgelegten Flächen oder Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind dabei vorrangig zu beachten. Zu erhaltende Bäume auf einem Baugrundstück werden angerechnet.
- 11.1.1.2 Bei der Anpflanzung des Streuobstbaumbestandes sind hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Der Pflanzabstand darf ein Maß von 10 · 15 m nicht überschreiten.
- 11.1.2  Anpflanzen von Sträuchern.
- 11.1.2.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine geschlossene und abgestufte Bepflanzung herzustellen. Es ist ein Randsaum von mind. 1,0 m Breite als Wiesenfläche anzulegen.
- 11.1.2.2 Zur Abgrenzung des Kinderspielplatzes gegen das Baugrundstück ist eine naturnahe Strauchanpflanzung aus ungiftigen, standortheimischen Gehölzen anzulegen. Unbefestigte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
- 11.1.2.3 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.  
Dabei ist je Strauch 1 qm Pflanzfläche anzunehmen.
- Hinweis :  
Der Strauchbewuchs kann als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
- 11.2  Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 11.2.1 Anpflanzen von Bäumen im Straßenbereich
- 11.2.1.1 In den Pflanzflächen im Straßenbereich sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- 11.2.1.2 Die Größe dieser Pflanzflächen darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichen Wiesenmischungen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.
- 11.2.1.3 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Unter Berücksichtigung der gewünschten Biotopstruktur (s. Ziff. 11.1.1.1) darf dieser auf Baugrundstücken bis zu 5,0 m vom festgelegten Standort abweichen.
- 11.3 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 11.1 bis 11.2.1.3 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Artenliste in der Anlage zum Grünordnungsplan zu beachten.

1.4



Erhaltung von Bäumen

1.4.1

Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Hinweis :

Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

Junggehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.

1.5

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 11.1 bis 11.4.1 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen. Die Aussagen des grünordnerischen Beitrags und die Artenliste sind zu beachten.

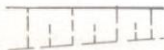
Hinweis :

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 1 Jahr nach dem Gebäudebezug nachzuweisen. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Plan über die Grüngestaltung beizufügen.

## 12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

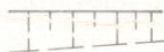
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

12.1



Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

12.2



Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

Hinweis

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den öffentlichen, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemässen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken, gemäss § 12 Abs. 5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

## 13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

§ 9 Abs. 7 BAUGB

13.1



Grenze des Plangebietes

13.2



Grenze der Erschliessungsabschnitte