ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 3 2 WO	Beschränkung auf 2 Wohnungen (2 WO) pro Wohngebäude im Baugebiet WA 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauGB)

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

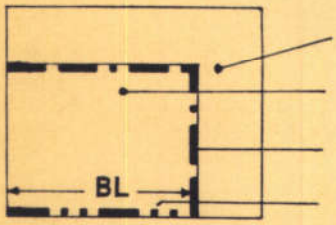
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 u. 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)
II	- als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
EFH	- Erdgeschoßfußbodenhöhe
TH	- Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

E , D — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

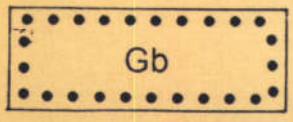
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

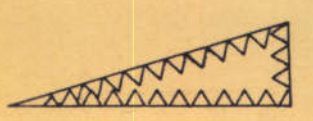
Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



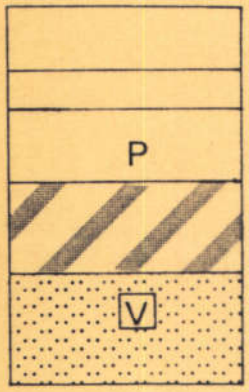
Gemeinbedarfsflächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtfelder für den Straßenverkehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenfläche

Gehwegfläche oder Rad-, Feld- und Fußweg

öffentliche Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmug
- Mischverkehrsfläche

Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

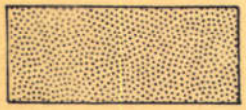
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB)

Umspannstation

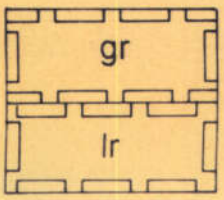
Aufstellung von Wertstoffcontainern

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie
Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St, Ga	Stellplätze und Garagen
Ga- u	Garagen unterhalb der Geländeoberfläche
GSt, GGa	Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume

pfg — Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen

Str. — Straße

Abgrabungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen

●—●—●—●—●	Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
o—o—o—o—o	Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen
×—×—×—×—×—×	Abgrenzungen unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

DF	Dachform
SD	Satteldach
GT	Gebäudetiefe
Pf	Fläche mit festgelegter Gestaltung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z
GRZ	GFZ
Bauweise	DF

Allgemeine Planzeichen:

430	Höhenlinie ü. NN
431,67	gemessene Höhen ü. NN
≦	kleiner gleich (Höchstmaß)

Kreis: Biberach
Stadt: Ochsenhausen
Gemarkung: Ochsenhausen

BEBAUUNGSPLAN

" Burghalde"

0 5 10 20 30 40 50m

M 1/500

Genehmigt
Biberach, den
28. JULI 1993

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs. (1) BauGB)

vom 28.04.1992 öffentliche Bekanntmachung am 04.09.1992

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 07.09. bis 25.09.92 und am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)

vom 10.09.1992 bis 30.09.1992 und während der Auslegungsfrist

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 22.03.1993

Öffentlich ausgelegt vom 26.04. bis 21.05.1993
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 16.04.1993

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 73 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 07.06.1993

Anzeige bzw. Genehmigung (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Biberach

Vorlagebericht vom
Erlaß vom Nr.

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB)

durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige bzw. Genehmigung
06.08.93

Gefertigt:
Stuttgart, den 22.03.1993/07.07.1993

Aufgestellt:
Ochsenhausen, den 21.07.1993

lutz partner
Stadtplaner Architekten
Fuchseckstraße 7
D-7000 Stuttgart 1
Tel. 0711/48 30 70 + 48 30 79
Fax 0711/46 25 10

Ausgefertigt:

Der Verfahrensablauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates

Ochsenhausen, den 21.07.1993

Öffentl. Bekanntmachung am:

Bürgermeister - Stv.

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " Burghalde "

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) (§ 4 BauNVO)
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, die nach § 19 Abs.4 Nr. 1 - 3 mitzurechnen sind, kann zugelassen werden, soweit sich die Überschreitung aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt (z. B. durch festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten) und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist. (§§ 16 Abs. 6 u. 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. (§21a Abs. 2 Bau NVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Nutzungsschablone)

Soweit die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, gilt sie als Höchstmaß.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstückflächen)

2.41 Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind über der angegebenen Bezugshöhe festgesetzt.
Abweichungen von + 0,3 m von der festgesetzten Höhe sind in Abstimmung mit der Stadt Ochsenhausen zulässig.

EFH 1 = Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im Normalnullsystem (Neues System) festgesetzt.

EFH 2 = Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist entsprechend der vermittelten Straßenhöhe im Abschnitt der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

EFH 3 = Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mit 2,7 m über der vermittelten Straßenhöhe im Abschnitt der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

2.4.2 Traufhöhen (TH)
Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

TH = Traufhöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO)

O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

E/D = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel und Doppelhäuser zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmweise zugelassen werden.
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.

4.2 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.
Ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen bis zu 3,0 m Länge in geringem Ausmaß bis max. 0,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Weiterhin kann ein Zurücktreten von der Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gebäude in Verlängerung der Flucht der Baulinie in geringem Ausmaß verschoben sowie mit entsprechender Länge auf dieser Flucht innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche erstellt wird und dadurch städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Allgemeine Festsetzung
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen erstellt werden, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden.

Baugebietsteile WA 1
In den Baugebietsteilen WA 1 sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Baugebietsteile WA 2
In den Baugebietsteilen WA 2 sind oberirdische Garagen sowie offene und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders festgelegten Flächen zulässig.

Baugebietsteile WA 3
Garagen und Stellplätze sind nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen beschränkt.

7. Flächen für den Gemeinbedarf (Gb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb = Gemeinbedarfsfläche der Stadt Ochsenhausen - Kindergarten
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für Kindergarten und Vorschule sowie Kinderspielplatz und notwendige Stellplätze.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 3 / 2Wo In den Baugebietsteilen WA 3 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel-, Doppel - oder Reihenhaus) beschränkt.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder: Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Benutzung als Stellplatz u.s.w.) mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

10. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung durch unterschiedliche Beläge und Bepflanzungen gestaltet werden.

Zentraler Platz: Der ausgewiesene "Zentrale Platz" dient der Begegnung und Erholung sowie der zeitlich begrenzten Aufstellung von Verkaufsständen. Er darf zur optischen Gliederung durch unterschiedliche Beläge sowie Bepflanzungen gestaltet, mit Abschrankungen begrenzt und mit Möblierungen überstellt werden.

11. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

12. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die festgelegte Fläche dient zur Aufstellung von Wertstoffcontainern für die Sammlung wiederverwertbarer Stoffe und Materialien.

13. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz:
Die ausgewiesenen Grünflächen -Kindersspielplatz- dienen als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel u.s.w.) für Kleinkinder und können mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Grünanlage:
Die ausgewiesenen Grünflächen - Grünanlage - dienen vor allem der landschaftlichen Einbindung und dürfen mit Wegen und Bepflanzungen sowie mit Geländemodellierungen und Möblierungen gestaltet werden.
Teilflächen der Grünanlagen dürfen außerdem als Spielflächen mit Spieleinrichtungen ausgestaltet werden.

14. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial aufgefüllt werden.
Dieses aufgefüllte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzuschütten und gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO

15. Mit Geh- ,Fahr- , und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr = Die ausgewiesene Fläche des Gehrechtes dient der Stadt Ochsenhausen zur Nutzung durch die Allgemeinheit und ist entsprechend zu belasten.

lr = Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte dienen der Stadt Ochsenhausen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und - anlagen und sind entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

16. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
(siehe Eintrag im Lageplan)

17. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 1 = Heckenpflanzung:
Die festgesetzte Fläche ist als Heckenpflanzung mit geschnittenen heimischen Laubgehölzen (Empfehlung Hainbuchen) mit einer Höhe von (1,0 bis 1,5) m dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.
Sie dient als Abschirmung gegen die öffentliche Verkehrsfläche.

pfg 2 = Pflanzflächen:
Die festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Sträuchern und Laubbäumen dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.

18. Flächen für Aufschüttungen, Abrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

19. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Kleintierställe sind nicht zugelassen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

a. Hauptgebäude:

SD 1 = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig.
Ausnahmsweise sind Flachdächer auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischen - oder bauten Vorbauten zugelassen.

SD 2 = Es sind Satteldächer, versetzte Satteldächer, geneigte Dachflächen und Pultdächer zulässig.
Flachdachbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Flächenanteil weniger als 25% beträgt.

b. Garagen:
Garagen, die getrennt vom Hauptgebäude erstellt werden, sind als begrüntes Flachdach oder als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Hauptdaches zugelassen.
Garagen, die angebaut oder in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Ausnahmsweise können ihre Dachflächen als Terrassen genutzt werden.

1.2 Dachdeckung
Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Falzziegeldeckung oder Betondachstein in der Farbe naturrot zugelassen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

a. Dachaufbauten:
Dachgauben sind nur in den Baugebietsteilen WA 1 und WA 3 mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nicht auf derselben Dachfläche zugelassen.

b. Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Dacheinschnitte sind in Randlage als Dacheinkerbung auszuführen.

c. Zwerchgiebel:
Zwerchgiebel bzw. Firstgauben sind in allen Baugebietsteilen zugelassen.
Ihre Breite (Ansichtsbreite) darf höchstens
1/3 der entsprechenden Gebäudelänge betragen.
Ihre Dachdeckung darf von der des Hauptdaches abweichen.

1.4 Dachfenster
Liegende Dachfenster sind nur mit einer maximalen Größe von 0,7 m² zulässig.
Ihr Flächenanteil an der jeweiligen Dachfläche darf höchstens 3% betragen.

1.5 Dachüberstände bzw. Dachvorsprünge
Dachüberstände des Hauptbaukörpers sind an der Giebelseite bzw. dem Ortgang
in den Baugebietsteilen WA 2 nicht zugelassen
und dürfen in den Baugebietsteilen WA 1 und WA 3 höchtens 0,3 m messen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung
Die Außenfassaden der Gebäude sind zu verputzen.
Ausnahmsweise können für Teilflächen der Fassaden Holzverschalungen
in Naturton oder in hellem Anstrich zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch einfügen.
Andere Fassadenverkleidungen sind nicht zugelassen.
Aneinandergereihte Garagen bzw. Garagentore sind jeweils durch
Pfeiler zu gliedern, die in Material und Farbe der Außenwand des Gebäudes entsprechen.

2.2 Farbgestaltung
Die Putzfassaden sind in den Baugebietsteilen WA 2 in weißen Farbtönen
und in den Baugebietsteilen WA 1 und WA 3 in hellem Anstrich auszuführen.

3. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Rundfunk - oder Fernsehantennen sowie Satellitenschüsseln sind unzulässig.
(Es wird eine Vekabelung verlegt)

4. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

5. Müllbehälter - und - standorte (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Der Blick auf die Mülleimer und - behälter ist durch geeignete Vorkehrungen
(Sichtblenden, Bepflanzungen o. ä.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.
Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und
müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen
einhalten.

6. Einfriedigungen (§73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

a. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen.
Als Einfriedigungen sind nur weiß verputzte Mauern, Holzzäune mit vertikaler Gliederung und Heckenpflanzungen zugelassen.
Soweit die Heckenpflanzung entsprechend pfg 1 vorgeschrieben ist oder ausgeführt wird, darf auf der Innenseite des Baugrundstückes zusätzlich ein Maschendrahtzaun erstellt werden.

b. Gegenüber den Baugrundstücken.
Bis zu 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bis zur vorderen Gebäudeflucht dürfen Einfriedungen nur erstellt werden, wenn sie entsprechend Nr. II 6 a ausgeführt werden und in derselben Ausführung entlang der öffentl. Verkehrsfläche erstellt worden sind.

7. Beschränkung der Gebäudetiefe (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

GT = Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist entsprechend Planeintrag als Höchstmaß beschränkt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

2. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von
Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie
Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
Weiterhin ist die Aufstellung von Mastleuchten auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

3. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

4. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.