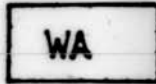


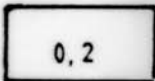
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

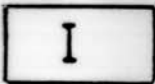


1. 1. 3. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



5.5. GRUNDFLÄCHENZAHL



2.7. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
RÖMISCHE ZIFFER ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



3.5 BAUGRENZE



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTL. U. PRIV. BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF



4.2 FLÄCHEN FÜR SPIELANLAGEN

5. FLÄCHEN FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE



5.1.2. ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN



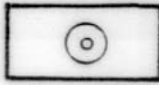
5.3.1. ÖRTLICHE HAUPTWEGE
RAD- UND FUSSWEG

6. VERKEHRSFLÄCHEN

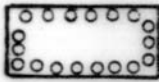


6.3. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U.
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U.
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



13.2. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN



13.2.1. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM AN-
PFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



15.13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Zeichenerklärung

	Grenze mit Grenzmal
	Flurgrenze
	Nutzungsartengrenze
	Grünland
	Laubwald

Textliche Festsetzungen

1.)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB auf 1.100 m² festgesetzt.

2.)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Stellplätzen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

3.)

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Rasensteine oder wassergebundenen Decken anzulegen. Sämtliche der auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge sind auf selbigen zu versickern.

Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV-Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei.

Versickerungen über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen sind nur möglich, wenn die Schadstoffe durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt und die Parameter der 1. VwV in der zur Zeit geltenden Fassung eingehalten werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG einer Erlaubnis.

Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder verrieselt werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o.ä. behandelt werden.

4.)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird der Bau von Tankstellenanlagen ausgeschlossen.

5.1)

Die mit § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzgebote, die im Norden, Osten, und Süden des Plangebietes vorgesehen sind, beinhalten Neupflanzungen, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen anzulegen sind. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober- April) durchzuführen. Hier sind folgende heimische Bäume und Sträucher zu verwenden:

Jungbäume (Heister, 2 x verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen):

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Malus domestica</i>	(Apfel)
<i>Prunus domestica</i>	(Pflaume)
<i>Prunus avium</i>	(Kirsche)
<i>Pyrus communis</i>	(Birne)

Sträucher (2 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen):

<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)

5.2)

Die mit § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Bäume, welche die Erschließungsstraße säumen, sind aus einer der folgenden Arten (mit Mindeststammumfang von 16-18 cm) auszuwählen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Malus domestica</i>	(Apfel)
<i>Prunus domestica</i>	(Pflaume)
<i>Prunus avium</i>	(Kirsche)
<i>Pyrus communis</i>	(Birne)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia intermedia</i> 'Pallida'	(Kaiserlinde)

Örtliche Bauvorschriften:

Nach § 9 Abs. 3 BauGB und § 56 Ziff. 1 NBauO, örtliche Bauvorschrift werden folgende ergänzende Festsetzungen für die Art der Bauweise bei Gebäuden getroffen:

1. Fassadenmaterial:

Ziegelmauerwerk (Klinker) ist nur in den Farben rot oder braunrot auszuführen. Außenmauerwerk aus weißen Steinen ist unzulässig. Putzfassaden dürfen bei Anstrichen von weißen bis hellbraunen Farbtönen nicht abweichen. Es sind folgende Farbtöne zu wählen: RAL Nr. 1013, 1014, 1015, 1001, 7032, 7035, 9001, 9002 und 9010.

2. Dacheindeckung und -gestaltung

Die Haupt- bzw. Wohngebäude dürfen keine Flachdachausführungen aufweisen, sondern nur Satteldächer. Die zulässige Dachneigung ist zwischen 30° Grad und 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung ist mit Ton- und Betonpfannen in den Farben rot, braunrot oder graubraun zu erfolgen. Eternit- oder Blechdächer sowie Dacheindeckungen in hellen und weißen Tönen werden als ortsuntypisch eingestuft und in dem hier ausgewiesenen Planungsgebiet 'untersagt'.

Bei Nebengebäuden sowie Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig, ansonsten sind sie wie die Haupthäuser mit Satteldach auszuführen, um ein ruhiges Gesamtbild zu erhalten.

3. Farbgestaltung:

Es sind die Farbtöne (ocker, braun, weiß), die sich dem Ortsbild unterordnen, zu wählen.

Leucht- und Signalfarben wie z.B. gelb, blau, türkis oder violett sind hier ortsuntypisch und sind untersagt.

Festgesetzte Farbtöne für Fensterrahmen, Außentüren, Fassadenelemente (wie z.B. Fensterläden, Rankgitter, Eingangsüberdachungen) sind RAL Nr. 1001, 1002 , 1011, 1013, 1014, 1015, 3000 bis 3011, 3016, 8023, 8024, 8028, 6011, 6021, und 6025.

Für Holzzäune werden die RAL Nr. von 8008 bis 8017 festgesetzt.

4. Einfriedungen

Die Einfriedungen sind als lebende Hecke mit folgenden Pflanzen

- Hainbuche
- Rotbuche
- Liguster
- Feldahorn oder als Holzzaun festgesetzt.

Nachrichtlicher Hinweis:

Auf die von den in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen wird hingewiesen. Der Wohnbenutzer muß die Immissionen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft dulden.