



1. Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB, Art. 120 S. 2

A) Durch Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO 1990)
WS	Kleinsiedlungsgebiet (gem. § 2 BauNVO 1990)
MD	Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO 1990)
MD b	Dorfgebiet beschränkt MD b1: Intensivnutzung ausgeschlossen MD b2: Wohnbebauung ausgeschlossen
MI	Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO 1990)
MI b	Mischgebiet beschränkt Nicht betriebsbezogene Wohnbebauung ausgeschlossen
GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO 1990)
GE b	Gewerbegebiet beschränkt GE b: Äquivalenter Dauerschallpegel max. 60 dB (A) Tag; 45 dB (A) Nacht
GI	Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO 1990)
GI b	Industriegebiet beschränkt GI b: Äquivalenter Dauerschallpegel max. 65 dB (A) Tag; 50 dB (A) Nacht
O	Offene Bauweise
△	Nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

Ordnung der Hauptgebäude in WA-, WS-, MD-, MI- und MI-b-Gebiet:

I Maximal 1 Vollgeschoss zulässig
II Maximal 2 Vollgeschosse zulässig
Dachform: Sattel- oder Walddach, Dachneigung 30° - 50° (beide auch für Garagen zulässig)

Ordnung der Gebäude in GE- und GI-Gebiet:

III Für Betriebe-, Büro- und Wohngebäude max. 3 Vollgeschosse zulässig
II Ausweisungsbereich zwischen B 8 und Pöschelstraße, jeweils max. 2 Vollgeschosse zulässig
Dachneigung 0° - 15°

WSI, WAI, MI b II, GI b

WSI WS II WS III
WAI WS I WS II WS III
MI b II MI b III
GI b GI II GI III

2. Allgemein

- Grunde der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- bisherige Bebauungsplangrenze
- Bauschaltzonen (WA-Sekt)
- Baugrenze
- Stützstreifen: Freihalten von Bäumen, Bewuchs, Abtrag und Einrisung 1,00 m über o.K. Straße
- Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (Ausweisungsbereich § 10, Abs. 1 Nr. 1 S. 2 BauGB)
- Stützstreifen
- Stützstreifenfläche mit Lage des Gehweges bzw. des Schrägbandes
- private Grünfläche mit hochstämmigen Laubbäumen und hoher dichter Begrünung (insbesondere Laubbäume)
- öffentliche Grünfläche
- Laubbäume
- Abgrenzung von Bauflächen unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung von Baugruben unterschiedlicher Nutzung
- Flurstrichung
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrische Versorgungsanlagen (1)
- sonst. Versorgungsanlagen

B) Durch Text

- Höhe einstellung von Gebäuden:**
a) Hochhaus: Die Höhe über dem letzten zulässigen Vollgeschoss darf max. 6,50 m über natürliches Gelände liegen. In MA-Gebiet von Straße "C" die Höhenbegrenzung max. 10,50 m.
b) Gewerliche Bauten: max. Traufhöhe 7,50 m
- Geländebearbeitung:**
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
Der Anschluss an den vorhandenen natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke ist übergeordnet herzustellen.
Aufrechterhaltung und Abgrenzung an der Grenze zweier nebeneinander liegender Baugrundstücke sind zusammen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Eine Kombination aus Aufschüttung und Abgrabung bis jeweils 1,50 m Höhe zulässig.
- Ordnung:**
Die Fassaden von Gebäuden aller Art (also auch Regen) sind in gedeckten Personen zu halten. Sonstige Fassaden und Plattenfassaden (Metall, Fliesen o.ä.) sind unzulässig.
Für die Dachdeckung von Gebäuden aller Art ist nur rote oder rotebraunes Deckungsmaterial zulässig.
- Garagen:**
Hinter der festgesetzten Dachform und Umkleineigung sind auch Flachdächer (flach geneigt) zulässig.
- Vorkühlfassaden:**
Die Verankerung der Vorkühlfassaden innerhalb der Grundstücke ist nur für schweren Verkehr (LKW) zugelassen. Für leichten Verkehr (PKW) sind wasserbetonierte Flächen bzw. Resengitter anzulegen (siehe § 10 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 BauGB).
- Unzulässige Anlagen:**
Witter- und Wellblechgaragen o.ä. prov. Gebäude, Stützwand > 1,50 m, Kleintiere über eine Höhe von 0,50 m ausgenommen Rückkämpfer, Dachbühnen bei Dachneigung > 30°, Dachbühnen, die nicht mindestens 2,0 m von den Giebelwänden entfernt sind.
- Einfluchtungen:**
Lagen von öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig (bei GI-Gebiet 2,0 m). Sie sind in Naturstein, Beton, in Stahl oder Stahl zulässig.
Einfluchtungen gegen Nachbargrundstücke max. 1,5 m hoch (GI-Gebiet 2,0 m). Hier ist Maschendraht mit Hinterfüllung zulässig (gelbeschichtete Scheit).
Höhenbeschränkungen in Sichtdreiecken max. 0,80 m.
- Grünanlagen:**
Bei Grenzbebauung sind die Haupt- und Nebengebäude (auch Garagen) in der Gestaltung, sowie in der Dimension, Dachform und Dachneigung aneinander anzuschließen.
- Pflanzgebiet:**
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist von Grundstückseigentümer mindestens ein hochstämmiger Laubbau und pro 50 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen. Ausnahme bei Pflanzfläche: Gehölze, Sträucher, Büsche, Heide, Heidekraut, Winterlinde, Sommerlinde, Vogelkirsche, Hainbuche, Schlehdorn, Hasel, Natterke, Wildrose, Hochkirsche, Pfaffenhütchen, Korbweiden und sterile Gehölze sind nicht erwünscht und in PKW-Verkehr zu unterlassen.
Die Bepflanzung muss innerhalb von zwei Jahren nach Baueinführung durchgeführt sein.
Die Vorkühlfassaden und Büsche entlang der B 8 und an der südlichen Bebauungsgrenze sind zu erhalten.
- Mindesterdauertagesgröße:**
300 m² bei Einzelhaus
300 m² bei Doppelhaus je Haushälfte
- Strassen- und Tiefbauplanung:**
Die Straßen- und Tiefbauplanung des Ing.-Büro Pöschel 25.03.1990 ist Teil des Bebauungsplans.
Die für den Straßenbau erforderlichen Besichtigungen sind aufgrund dieser Planung auf den Anliegergrundstücken anzusetzen. Das gleiche gilt hinsichtlich der festgesetzten Straßenschnitten.
- Baugruben sind zu vermeiden:**
a) unzulässigen Baugruben, Nachweis über Anschluss an B-8
b) Maßstab der Einfluchtung (Liffer 7)
c) Nachweis der Begrünung (Liffer 9)

C) Hinweise

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgesetzte Grundstücksteilung
- Flurstrichungsaar
- Höhenanhtlinie a über NN
- Maßgabe in Metern
- Vork. Hauptgebäude
- Vork. Nebengebäude
- Trafostation
- Kinderspielfeld
- Hochtafelbauweise
- Vor Garagen ist ein einseitiger Stauraum von 5,0 m erforderlich.
- Flachdächer sollen nicht sein

D) 1. Änderung

- Das ursprüngliche B 8-Gebiet, westlich der Pöschelstraße wird in B 8 b 2 umgewandelt.
- Für das Quartier Pöschelstraße, Poststraße und Schöferweg wird eine neue Grundstücksstruktur vorgeschrieben, wobei nachfolgende Flurnummern entstehen: Fl.-Nr. 341, 342/1, 342/2, 342/3, 342/4, 342/5, 342/6, 342/7, 342/8, 342/9, 342/10, 342/11, 342/12, 342/13, 342/14, 342/15, 342/16, 342/17, 342/18, 342/19, 342/20.
- Auf den vorgenannten Grundstücken sind neue Baugruben festgelegt worden.
- Der Grünanteil auf den Fl.-Nr. 341/2, 341/3, 341/4, 341/5, 341/6, 341/7, 341/8, 341/9, 341/10, 341/11, 341/12, 341/13, 341/14, 341/15, 341/16, 341/17, 341/18, 341/19, 341/20, 341/21, 341/22, 341/23, 341/24, 341/25, 341/26, 341/27, 341/28, 341/29, 341/30, 341/31, 341/32, 341/33, 341/34, 341/35, 341/36, 341/37, 341/38, 341/39, 341/40, 341/41, 341/42, 341/43, 341/44, 341/45, 341/46, 341/47, 341/48, 341/49, 341/50, 341/51, 341/52, 341/53, 341/54, 341/55, 341/56, 341/57, 341/58, 341/59, 341/60, 341/61, 341/62, 341/63, 341/64, 341/65, 341/66, 341/67, 341/68, 341/69, 341/70, 341/71, 341/72, 341/73, 341/74, 341/75, 341/76, 341/77, 341/78, 341/79, 341/80, 341/81, 341/82, 341/83, 341/84, 341/85, 341/86, 341/87, 341/88, 341/89, 341/90, 341/91, 341/92, 341/93, 341/94, 341/95, 341/96, 341/97, 341/98, 341/99, 341/100, 341/101, 341/102, 341/103, 341/104, 341/105, 341/106, 341/107, 341/108, 341/109, 341/110, 341/111, 341/112, 341/113, 341/114, 341/115, 341/116, 341/117, 341/118, 341/119, 341/120, 341/121, 341/122, 341/123, 341/124, 341/125, 341/126, 341/127, 341/128, 341/129, 341/130, 341/131, 341/132, 341/133, 341/134, 341/135, 341/136, 341/137, 341/138, 341/139, 341/140, 341/141, 341/142, 341/143, 341/144, 341/145, 341/146, 341/147, 341/148, 341/149, 341/150, 341/151, 341/152, 341/153, 341/154, 341/155, 341/156, 341/157, 341/158, 341/159, 341/160, 341/161, 341/162, 341/163, 341/164, 341/165, 341/166, 341/167, 341/168, 341/169, 341/170, 341/171, 341/172, 341/173, 341/174, 341/175, 341/176, 341/177, 341/178, 341/179, 341/180, 341/181, 341/182, 341/183, 341/184, 341/185, 341/186, 341/187, 341/188, 341/189, 341/190, 341/191, 341/192, 341/193, 341/194, 341/195, 341/196, 341/197, 341/198, 341/199, 341/200, 341/201, 341/202, 341/203, 341/204, 341/205, 341/206, 341/207, 341/208, 341/209, 341/210, 341/211, 341/212, 341/213, 341/214, 341/215, 341/216, 341/217, 341/218, 341/219, 341/220, 341/221, 341/222, 341/223, 341/224, 341/225, 341/226, 341/227, 341/228, 341/229, 341/230, 341/231, 341/232, 341/233, 341/234, 341/235, 341/236, 341/237, 341/238, 341/239, 341/240, 341/241, 341/242, 341/243, 341/244, 341/245, 341/246, 341/247, 341/248, 341/249, 341/250, 341/251, 341/252, 341/253, 341/254, 341/255, 341/256, 341/257, 341/258, 341/259, 341/260, 341/261, 341/262, 341/263, 341/264, 341/265, 341/266, 341/267, 341/268, 341/269, 341/270, 341/271, 341/272, 341/273, 341/274, 341/275, 341/276, 341/277, 341/278, 341/279, 341/280, 341/281, 341/282, 341/283, 341/284, 341/285, 341/286, 341/287, 341/288, 341/289, 341/290, 341/291, 341/292, 341/293, 341/294, 341/295, 341/296, 341/297, 341/298, 341/299, 341/300, 341/301, 341/302, 341/303, 341/304, 341/305, 341/306, 341/307, 341/308, 341/309, 341/310, 341/311, 341/312, 341/313, 341/314, 341/315, 341/316, 341/317, 341/318, 341/319, 341/320, 341/321, 341/322, 341/323, 341/324, 341/325, 341/326, 341/327, 341/328, 341/329, 341/330, 341/331, 341/332, 341/333, 341/334, 341/335, 341/336, 341/337, 341/338, 341/339, 341/340, 341/341, 341/342, 341/343, 341/344, 341/345, 341/346, 341/347, 341/348, 341/349, 341/350, 341/351, 341/352, 341/353, 341/354, 341/355, 341/356, 341/357, 341/358, 341/359, 341/360, 341/361, 341/362, 341/363, 341/364, 341/365, 341/366, 341/367, 341/368, 341/369, 341/370, 341/371, 341/372, 341/373, 341/374, 341/375, 341/376, 341/377, 341/378, 341/379, 341/380, 341/381, 341/382, 341/383, 341/384, 341/385, 341/386, 341/387, 341/388, 341/389, 341/390, 341/391, 341/392, 341/393, 341/394, 341/395, 341/396, 341/397, 341/398, 341/399, 341/400, 341/401, 341/402, 341/403, 341/404, 341/405, 341/406, 341/407, 341/408, 341/409, 341/410, 341/411, 341/412, 341/413, 341/414, 341/415, 341/416, 341/417, 341/418, 341/419, 341/420, 341/421, 341/422, 341/423, 341/424, 341/425, 341/426, 341/427, 341/428, 341/429, 341/430, 341/431, 341/432, 341/433, 341/434, 341/435, 341/436, 341/437, 341/438, 341/439, 341/440, 341/441, 341/442, 341/443, 341/444, 341/445, 341/446, 341/447, 341/448, 341/449, 341/450, 341/451, 341/452, 341/453, 341/454, 341/455, 341/456, 341/457, 341/458, 341/459, 341/460, 341/461, 341/462, 341/463, 341/464, 341/465, 341/466, 341/467, 341/468, 341/469, 341/470, 341/471, 341/472, 341/473, 341/474, 341/475, 341/476, 341/477, 341/478, 341/479, 341/480, 341/481, 341/482, 341/483, 341/484, 341/485, 341/486, 341/487, 341/488, 341/489, 341/490, 341/491, 341/492, 341/493, 341/494, 341/495, 341/496, 341/497, 341/498, 341/499, 341/500, 341/501, 341/502, 341/503, 341/504, 341/505, 341/506, 341/507, 341/508, 341/509, 341/510, 341/511, 341/512, 341/513, 341/514, 341/515, 341/516, 341/517, 341/518, 341/519, 341/520, 341/521, 341/522, 341/523, 341/524, 341/525, 341/526, 341/527, 341/528, 341/529, 341/530, 341/531, 341/532, 341/533, 341/534, 341/535, 341/536, 341/537, 341/538, 341/539, 341/540, 341/541, 341/542, 341/543, 341/544, 341/545, 341/546, 341/547, 341/548, 341/549, 341/550, 341/551, 341/552, 341/553, 341/554, 341/555, 341/556, 341/557, 341/558, 341/559, 341/560, 341/561, 341/562, 341/563, 341/564, 341/565, 341/566, 341/567, 341/568, 341/569, 341/570, 341/571, 341/572, 341/573, 341/574, 341/575, 341/576, 341/577, 341/578, 341/579, 341/580, 341/581, 341/582, 341/583, 341/584, 341/585, 341/586, 341/587, 341/588, 341/589, 341/590, 341/591, 341/592, 341/593, 341/594, 341/595, 341/596, 341/597, 341/598, 341/599, 341/600, 341/601, 341/602, 341/603, 341/604, 341/605, 341/606, 341/607, 341/608, 341/609, 341/610, 341/611, 341/612, 341/613, 341/614, 341/615, 341/616, 341/617, 341/618, 341/619, 341/620, 341/621, 341/622, 341/623, 341/624, 341/625, 341/626, 341/627, 341/628, 341/629, 341/630, 341/631, 341/632, 341/633, 341/634, 341/635, 341/636, 341/637, 341/638, 341/639, 341/640, 341/641, 341/642, 341/643, 341/644, 341/645, 341/646, 341/647, 341/648, 341/649, 341/650, 341/651, 341/652, 341/653, 341/654, 341/655, 341/656, 341/657, 341/658, 341/659, 341/660, 341/661, 341/662, 341/663, 341/664, 341/665, 341/666, 341/667, 341/668, 341/669, 341/670, 341/671, 341/672, 341/673, 341/674, 341/675, 341/676, 341/677, 341/678, 341/679, 341/680, 341/681, 341/682, 341/683, 341/684, 341/685, 341/686, 341/687, 341/688, 341/689, 341/690, 341/691, 341/692, 341/693, 341/694, 341/695, 341/696, 341/697, 341/698, 341/699, 341/700, 341/701, 341/702, 341/703, 341/704, 341/705, 341/706, 341/707, 341/708, 341/709, 341/710, 341/711, 341/712, 341/713, 341/714, 341/715, 341/716, 341/717, 341/718, 341/719, 341/720, 341/721, 341/722, 341/723, 341/724, 341/725, 341/726, 341/727, 341/728, 341/729, 341/730, 341/731, 341/732, 341/733, 341/734, 341/735, 341/736, 341/737, 341/738, 341/739, 341/740, 341/741, 341/742, 341/743, 341/744, 341/745, 341/746, 341/747, 341/748, 341/749, 341/750, 341/751, 341/752, 341/753, 341/754, 341/755, 341/756, 341/757, 341/758, 341/759, 341/760, 341/761, 341/762, 341/763, 341/764, 341/765, 341/766, 341/767, 341/768, 341/769, 341/770, 341/771, 341/772, 341/773, 341/774, 341/775, 341/776, 341/777, 341/778, 341/779, 341/780, 341/781, 341/782, 341/783, 341/784, 341/785, 341/786, 341/787, 341/788, 341/789, 341/790, 341/791, 341/792, 341/793, 341/794, 341/795, 341/796, 341/797, 341/798, 341/799, 341/800, 341/801, 341/802, 341/803, 341/804, 341/805, 341/806, 341/807, 341/808, 341/809, 341/810, 341/811, 341/812, 341/813, 341/814, 341/815, 341/816, 341/817, 341/818, 341/819, 341/820, 341/821, 341/822, 341/823, 341/824, 341/825, 341/826, 341/827, 341/828, 341/829, 341/830, 341/831, 341/832, 341/833, 341/834, 341/835, 341/836, 341/837, 341/838, 341/839, 341/840, 341/841, 341/842, 341/843, 341/844, 341/845, 341/846, 341/847, 341/848, 341/849, 341/850, 341/851, 341/852, 341/853, 341/854, 341/855, 341/856, 341/857, 341/858, 341/859, 341/860, 341/861, 341/862, 341/863, 341/864, 341/865, 341/866, 341/867, 341/868, 341/869, 341/870, 341/871, 341/872, 341/873, 341/874, 341/875, 341/876, 341/877, 341/878, 341/879, 341/880, 341/881, 341/882, 341/883, 341/884, 341/885, 341/886, 341/887, 341/888, 341/889, 341/890, 341/891, 341/892, 341/893, 341/894, 341/895, 341/896, 341/897, 341/898, 341/899, 341/900, 341/901, 341/902, 341/903, 341/904, 341/905, 341/906, 341/907, 341/908, 341/909, 341/910, 341/911, 341/912, 341/913, 341/914, 341/915, 341/916, 341/917, 341/918, 341/919, 341/920, 341/921, 341/922, 341/923, 341/924, 341/925, 341/926, 341/927, 341/928, 341/929, 341/930, 341/931, 341/932, 341/933, 341/934, 341/935, 341/936, 341/937, 341/938, 341/939, 341/940, 341/941, 341/942, 341/943, 341/944, 341/945, 341/946, 341/947, 341/948, 341/949, 341/950, 341/951, 341/952, 341/953, 341/954, 341/955, 341/956, 341/957, 341/958, 341/959, 341/960, 341/961, 341/962, 341/963, 341/964, 341/965, 341/966, 341/967, 341/968, 341/969, 341/970, 341/971, 341/972, 341/973, 341/974, 341/975, 341/976, 341/977, 341/978, 341/979, 341/980, 341/981, 341/982, 341/983, 341/984, 341/985, 341/986, 341/987, 341/988, 341/989, 341/990, 341/991, 341/992, 341/993, 341/994, 341/995, 341/996, 341/997, 341/998, 341/999, 341/1000.
- Durch Textsetzung gemäß § 8 BauGB, Art. 120 S. 2 BauGB werden durch Text "C" bestehende B 8-Gebiet in B 8 b 2 umgewandelt.

Verfahrensverzeichnis

- Der Gemeinderat hat am 15.09.1992 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
29. Dez. 1995 Datum: 1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Bürger wurde am 02.11.1992 durch Auflegung der Planung von 29.09.1992 durchgeführt (3 Abs. 1 BauGB).
29. Dez. 1995 Datum: 1. Bürgermeister
- Der Planentwurf vom 12.10.1992 in der Fassung vom 12.07.1993 hat die Genehmigung des Landes