## BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 2831 Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude mit Firstrichtung
- 235 Höhenlinie
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekannt- machung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), hat der Gemeinderat der Gemeinde Krombach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 29.06.2021 und 30.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.01.2024 hat in der Zeit vom 11.03.2024 bis 12.04.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.01.2024 hat in der Zeit vom 11.03.2024 bis 12.04.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Krombach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Krombach, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Krombach, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan es wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Krombach, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 25.01.2024

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

**DACHFORMEN**
Für die festgesetzten Dachformen gilt:
Satteldach (SD) und höhenversetztes Pultdach (vPD) mit einer Neigung von 28° bis 46°. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um maximal 6,00 m überschreiten.

**DACHEINDECKUNG**
Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.
Unbeschichtete metallgedeckte Dächer sind unzulässig.

**DACHGAUBEN**
Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufläng. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufläng.
2. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
3. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

**QUER-ZWERCHGIEBEL**
Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen,
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

**DOPPELHÄUSER**
Doppelhaushälften sind in Bezug auf Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

**SOLARANLAGEN**
In Anlehnung an Art. 44a BayBO sind auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben.

**STÜTZMAUERN, MAUERN UND EINFRIEDUNGEN**
Stützmauern, Mauern und Einfriedungen sind straßenseitig, entlang des Fußweges und der öffentlichen Randeingrünung mit einer Höhe bis max. 0,50 m zulässig. Nach einem Rücksprung von mind. 1,00 m können Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände, Mauern zur Terrassierung des Geländes und zur Herstellung von Terrassen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,10 m (Ansichtshöhe) errichtet werden. Seitlich sind Stützmauern, Mauern und Einfriedungen bis 1,10 m Höhe zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune von bis zu 1,80 m Höhe auf einer Länge von jeweils 5,00 m je seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze.
Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen.

**MOBILFUNKANLAGEN**
Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

**GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREI- UND GARTENFLÄCHEN**
Die reine Ausgestaltung von Privatgärten mit Steinen (Schottergärten) aber auch mit Kunstrasen ist aus ökologischen Gründen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Vorgärten sind zwingend gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

## HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

**ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ**
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

**BODENAUSHUB**
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.

**BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ**
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

**BERGBAU**
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.

**BÖSCHUNGEN**
Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

**SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER**
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

**OBERFLÄCHENWASSER**
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

**FREMDWASSER**
Quell-, Dränsamme- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

**ABWASSERBESEITIGUNG**
Grundlage ist das Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG FKS-Infrastruktur, Aschaffenburg.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Vor Einleitung des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrs- und privaten Grundstücksflächen in das Gewässer "Gitzenbach" sind Behandlungsanlagen zur Sedimentation, Retention und Drosselung erforderlich.
Für die Einleitung sowohl des vorbehandelten als auch des unbehandelten (von Außeneinzugsgebieten) Niederschlagswassers in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen.

**ZWEITER RETTUNGSWEG**
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über die Drehleiter, wenn die erforderlichen Aufstellflächen vorhanden sind oder baulich.

**IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT**
Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) wird hingewiesen.

**NUTZUNGSSCHABLONE MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA**

| WA | | | |
|---|---|---|---|
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 | | |
| I+S+D | SD,vPD, | o | |

| Art der baulichen Nutzung | | |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | |
| Zahl der Vollgeschosse | Dachform | Bauweise |

- Verrohrung des Entwässerungsgrabens in den Gitzenbach
- RRB Regenrückhaltebecken (RRB)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

- LSG Naturpark Spessart, Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- 5921-0025-004 Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung "Feldgehölze und Hecken" Biotop Nr. 5921-0025-004

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

**FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht als Stellplätze und Zuwegungen dienen, sind als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder naturnahem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**
Zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Planinhalt: z.B. Baumbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

**STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN**
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten.
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert ≤ 0,7) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

**ZISTERNEN**
Zur Entlastung des Vorfluters "Gitzenbach" ist auf jedem Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3,50 m³ und einem maximalen Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen. Zusätzliches Zisternenvolumen -über 3,50 m³- kann als Speichervolumen für Brauchwasser (Haushalt, Gartenbewässerung) genutzt werden.

**DACHBEGRÜNUNG**
Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis 15° Dachneigung sind zu begrünen.

**BELEUCHTUNG**
Für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung und für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, abgeschirmt, nicht nach außen oder nach oben gerichtet, warmweiße Lichtfarbe) zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB
- A1 A2 A3 Ausgleichsflächen A1, A2 A3 innerhalb des Plangebietes

**ARTENSCHUTZ**
Die artenschutzrechtliche Beurteilung (Potenzialabschätzung) der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt vom 19.07.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:**
V1 - Zweiphasen-Rodung:
Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1.10. - 28.02.; Wurzelstubben-Beseitigung ab 01.04.

V2 - Erhalt von Gehölzflächen (Feldgehölz) im südlichen Bebauungsgebiet

V3 - Umsetzen des Großen Wiesenknopfs (Pflanze)

V4 - Strukturelle Vergrämung von Zauneidechsen

V5 - Bauzeitenregelung (Tagbaustelle)

V6 - Randliche Eingrünung des Baugebiets

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):**
CEF 1 - Anlage von Zauneidechsen-Biotopen

**PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
- Vorhandene Einzelbäume, die zu erhalten sind.

**PFLANZGEBOT HAUSBAUM**
Je angefangenen 250 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

**ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN - RANDEINGRÜNUNG**
Bepflanzung des Grünstreifens gegenüber der freien Landschaft und am östlichen Bebauungsrand
Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen.
Pflanzdichte: 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 2 - 5 m.

**ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN ENTLANG DER FUSSWEGE**
Anpflanzung von Einzelbäumen
Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume,
Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.

**BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.
Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

**PFLANZENAUSWAHLLISTEN**
* standortheimische Arten; auf Ausgleichsflächen ist nur gebietsheimische Pflanzenware zulässig

BÄUME: Feldahorn (Acer campestre* i.S.), Spitzahorn (Acer platanoides* i.S.), Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea 'Robin Hill'), Weiß-Birke (Betula pendula*), Hainbuche (Carpinus betulus*), Baumhasel (Corylus colurna), Dreilappiger Apfel (Eriolobus trilobatus), Blumenesche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditschie (Gleditsia triacanthos 'Sunburst'), Blasenbaum (Koelreuteria paniculata), Amberbaum, (Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'), Wildapfel (Malus sylvestris*), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Vogelkirsche (Prunus avium*), Traubenkirsche (Prunus padus 'Schloss Tiefurt'), Wildbirne (Pyrus pyraster*), Traubeneiche (Quercus petraea*), Stieleiche (Quercus robur*), Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica'), Eberesche (Sorbus aucuparia* i.S.), Winterlinde (Tilia cordata* i.S.).
Mindest-Qualität H 3xv mB 16-18 cm.

FRUCHTBÄUME: Esskastanie (Castanea sativa*), Nussbaum (Juglans regia*), Speierling (Sorbus domestica*). Mindest-Qualität H 3xv mB 12-14 cm.

OBSTBÄUME: Apfel (Malus domestica* i.S.), Süßkirsche (Prunus avium* i.S.), Zwetschge (Prunus domestica* i.S.), Mirabelle (Prunus domestica x cerasifera* i.S.), Birne (Pyrus communis* i.S.). Mindest-Qualität H 2xv mB 10-12 cm.

Von den benannten Arten sind folgende vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig:
Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea ‚Robin Hill'), Baumhasel (Corylus colurna), Dreilappiger Apfel (Eriolobus trilobatus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditschie (Gleditsia triacanthos ‚Sunburst'), Blasenbaum (Koelreuteria paniculata), Amberbaum (Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon'), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Traubenkirsche (Prunus padus ‚Schloss Tiefurt'), Mehlbeere (Sorbus aria ‚Magnifica').

STRÄUCHER: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea*), Hasel (Corylus avellana*), Weißdorn (Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus*), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare*), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum*), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera*), Schlehdorn (Prunus spinosa*), Heckenrose (Rosa canina*), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia*), Ohrweide (Salix aurita*), Purpurweide (Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus*). Mindest-Qualität vStr, h 70-90 cm

NADELGEHÖLZE: Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze ist auf privaten Grünflächen nur mit einem Anteil von 10 % zulässig, auf öffentlichen Grünflächen ist sie nicht zulässig.

KLETTERPFLANZEN: Bunter Strahlengriffel (Actinidia kolomikta), Pfeifenwinde (Aristolochia durior), Waldrebe (Clematis i.S.), Efeu (Hedera helix*), Hopfen (Humulus lupulus*), Geißblatt (Lonicera i.A.), Engelmanns-Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Jungfernrebe (Parthenocissus quinquefolia veitchii), Blauregen (Wisteria floribunda). Mindest-Qualität Co h 100-150 cm.

# GEMEINDE KROMBACH
## LANDKREIS ASCHAFFENBURG
## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
# OCHSENGRUND 1. ERWEITERUNG

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

- Grenze des Geltungsbereiches

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO

WA

**Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

**GFZ 0,8** Geschossflächenzahl bis 0,8

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE nach § 18 und § 20 BauNVO

**I+S+D** 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach (SD) oder höhenversetztes Pultdach (vPD), Dachneigung 28° - 45°.
Wandhöhen: Bergseite bis 5,00 m über Gelände,
Talseite bis 7,50 m über Gelände.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

**BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

**o** Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVNO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**a** Abweichende Bauweise nach. § 22 Abs. 4 BauNVO, nur Kettenhäuser zulässig.
Die Gebäude sind jeweils an der mit ▼ gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu errichten. Abstand der Wohngebäude mind. 5,00 m. Die seitlichen Grenzabstände müssen mit 1-geschossigen Zwischenbauten geschlossen werden. Die Zwischenbauten dürfen nicht tiefer als max. 9,00 m sein.

- Baugrenze
- Firstrichtung
  Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.
- Grenzbebauung zwingend (nur für Doppelhäuser und Kettenhäuser)

NEBENANLAGEN Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

**STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 5,00 m, Carports mind. 3,00 m.
6. Ausnahmeregelung für die Talseite: Wandhöhe bis 5,00 m je nach Gelände.

**HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 175 m² nachzuweisen.

**VERKEHRSFLÄCHEN**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- V Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)
- P Parkplätze
- Fußweg / Radweg
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

**FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Offener Entwässerungsgraben (teilweise als Grabenverrohrung) für Oberflächenwasser aus den Außeneinzugsgebieten

**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 6.0 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baumbestand außerhalb des Plangebietes