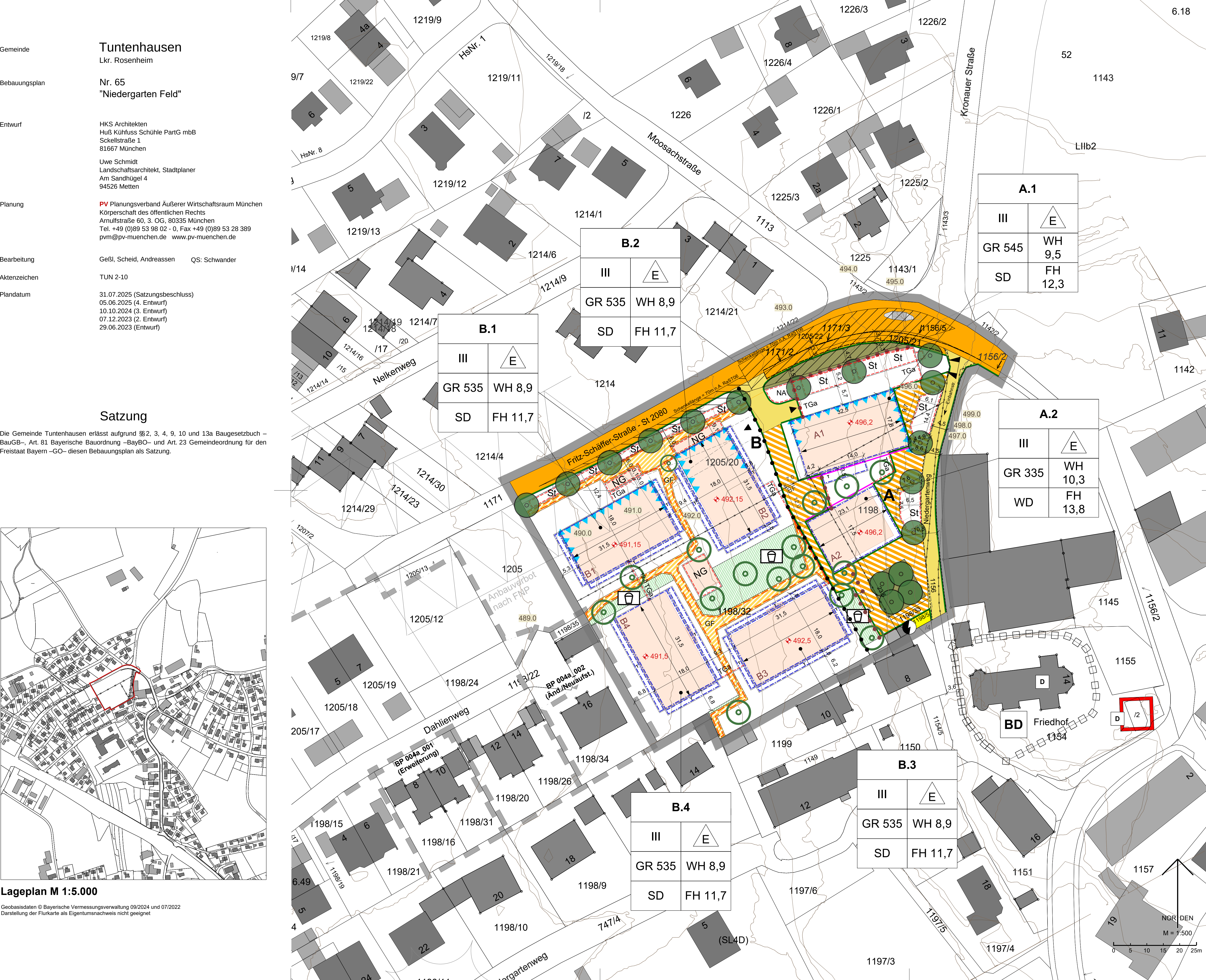
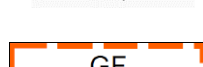




A Festsetzungen		5.3	 Flächen für Nebengebäude
1 Geltungsbereiche		5.4	 Nebenanlage: Außenfläche für Müllentsorgung
1.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	5.5	Die zulässige Wandhöhe für Nebengebäude nach A 5.3 wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl.
1.2	 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-Grundfläche je Teilbereich) sowie Unterteilung in Teilbereich A und B.	6	Bauliche Gestaltung
1.2.1	A	6.1	WD nur Windwand zulässig. Die Dachneigung beträgt 18° bis 27°. Abweichend davon kann im Bereich des abgeschrägten Firstes die Dachneigung mind. 3° bis max. 18° betragen.
1.2.2	B	6.2	SD nur symmetrisches Satteldach zulässig. Die Dachneigung beträgt 18° bis 20°.
1.3	 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen des herzustellenden Geländes (Verlauf Stützmauer)	6.2.1	 festgesetzte Hauptfächrichtung
2	Art der baulichen Nutzung	6.2.2	Der Dachüberstand bei Satteldächern beträgt trauf- und giebelseitig mind. 0,6 m.
2.1	Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.	6.2.3	Die Dachflächen von geneigten Dächern sind mit Blechdeckung im Farbton grau oder mit Ziegeldachung im Farbton braunrot, rot oder ertracht auszuführen. Im Bereich des Walddachs nach 6.1 ist im Bereich des abgeschrägten Firstes auch Glasdeckung zur Belichtung eines darunterliegenden Treppenhauses zulässig.
2.2	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	6.2.4	Dachaufbauten wie z.B. Giebeln, Dachschichten sowie Querriegel sind unzulässig. Davon abweichend sind Leiterrampen parallel zur Dachfläche, Kamine o.ä. soweit technisch erforderlich, zulässig.
3	Maß der baulichen Nutzung	6.2.5	Für Nebengebäude (z.B. Fahrradüberdachungen) sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis Neigung 7° zulässig. Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Pultdächer können als Blechdächer im Farbton grau ausgeführt werden.
3.1	GR 535	6.2.6	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Module sind in rechteckigen, nicht abgetragenen Flächen anzuordnen.
3.1.1	Für Traufseiten, Außenterrassen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche nach A.3.1 (baumaubezogen) festgesetzt.	7	Stellplatzbedarf
3.1.2	Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen im Teilbereich A um insgesamt 800 m ² und im Teilbereich B um insgesamt 630 m ² überschritten werden.	7.1	Es gilt die Stellplatzanforderung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3.1.3	Die in A.3.1.1 und A.3.1.2 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen im Teilbereich A bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von 1.950 m ² und im Teilbereich B bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von 4.650 m ² überschritten werden.	7.2	Für Wohnungen, die aufgrund einer Verpflichtung gegenüber der Gemeinde nur von Senioren genutzt werden dürfen („Bewohnungsbindung Senioren“), sind 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
3.2	 496,2 Baumaubezogene Höhenkriterie in Meter über Normalhöhen-Null als Höhenbezugspunkt zur Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 496,2 m ü. NN. Eine Abweichung vom Höhenbezugspunkt von bis zu 0,2 m nach oben und unten ist zulässig.	7.3	Die Stellplatzpflicht für Wohnzusammenhang reduziert sich auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, wenn der Bauherr ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept nachweist.
3.3	WH 8,9	7.4	Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.
3.4	FH 11,7	7.5	Unabhängig vom Mobilitätskonzept sind Fahrradstellplätze mit folgenden Anforderungen nachzuweisen:
3.5	Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt	7.6	Fahrradstellplätze sind mindestens zu 60% ebenerdig vorzusehen.
3.6	III	7.7	Es sind mindestens 1 Fahrradstellplatz je 24 m ² Wohnfläche nachzuweisen.
4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen	7.8	Es sind mind. 2 der nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Länge von min. 2,50 m (für Lastenfahrern und Fahrer mit Anhänger) je Wohngebäude nachzuweisen.
4.1	 Nur Einzelhäuser zulässig.	8	Verkehrsfächen
4.2	 Baugrenze	8.1	 Straßenbegrenzungslinie
4.3	T	8.2	 Öffentliche Verkehrsfläche
4.4	 An den so gekennzeichneten Bereichen werden die Abstandsflächen auf das Maß verkürzt, dass sich bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe innerhalb der überbauten Grundstücksflächen ergibt.	8.3	 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
5	Stellplätze und Nebenanlagen	8.4	 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
5.1	 Fläche für Stellplätze	8.5	 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
5.2	 Fläche für Tiefgarage und Kellergeschosse	8.6	 Straßenbegrenzung
	Tiefgaragen und ihre technisch erforderlichen Lüftungsbauteile und Kellergeschosse sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbauten Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.	8.7	 Einfahrt/ Ausfahrt
		8.8	 Einfahrt/ Ausfahrt zu den Stellplätzen der Parkstände ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
		8.9	 Geh- und Fahrrecht
			Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen.

9.1.1	Elektrizität	9.1.2	Flächen für Versorgungsanlagen
9.1.3	Fläche für Spielplatz	9.1.4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.5	Fläche für Spielplatz	9.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.7	Fläche für Spielplatz	9.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.9	Fläche für Spielplatz	9.1.10	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.11	Fläche für Spielplatz	9.1.12	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.13	Fläche für Spielplatz	9.1.14	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.15	Fläche für Spielplatz	9.1.16	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.17	Fläche für Spielplatz	9.1.18	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.19	Fläche für Spielplatz	9.1.20	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.21	Fläche für Spielplatz	9.1.22	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.23	Fläche für Spielplatz	9.1.24	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.25	Fläche für Spielplatz	9.1.26	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.27	Fläche für Spielplatz	9.1.28	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.29	Fläche für Spielplatz	9.1.30	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.31	Fläche für Spielplatz	9.1.32	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.33	Fläche für Spielplatz	9.1.34	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.35	Fläche für Spielplatz	9.1.36	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.37	Fläche für Spielplatz	9.1.38	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.39	Fläche für Spielplatz	9.1.40	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.41	Fläche für Spielplatz	9.1.42	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.43	Fläche für Spielplatz	9.1.44	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.45	Fläche für Spielplatz	9.1.46	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.47	Fläche für Spielplatz	9.1.48	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.49	Fläche für Spielplatz	9.1.50	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.51	Fläche für Spielplatz	9.1.52	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.53	Fläche für Spielplatz	9.1.54	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.55	Fläche für Spielplatz	9.1.56	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.57	Fläche für Spielplatz	9.1.58	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.59	Fläche für Spielplatz	9.1.60	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.61	Fläche für Spielplatz	9.1.62	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.63	Fläche für Spielplatz	9.1.64	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.65	Fläche für Spielplatz	9.1.66	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.67	Fläche für Spielplatz	9.1.68	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.69	Fläche für Spielplatz	9.1.70	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.71	Fläche für Spielplatz	9.1.72	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.73	Fläche für Spielplatz	9.1.74	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.75	Fläche für Spielplatz	9.1.76	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.77	Fläche für Spielplatz	9.1.78	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.79	Fläche für Spielplatz	9.1.80	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.81	Fläche für Spielplatz	9.1.82	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.83	Fläche für Spielplatz	9.1.84	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.85	Fläche für Spielplatz	9.1.86	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.87	Fläche für Spielplatz	9.1.88	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.89	Fläche für Spielplatz	9.1.90	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.91	Fläche für Spielplatz	9.1.92	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.93	Fläche für Spielplatz	9.1.94	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.95	Fläche für Spielplatz	9.1.96	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.97	Fläche für Spielplatz	9.1.98	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung
9.1.99	Fläche für Spielplatz	9.1.100	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung

10	Grünordnung	10.1	Fläche für Spielplatz
10.2	Fläche für Spielplatz	10.3	Fläche für Spielplatz
10.4	Fläche für Spielplatz	10.5	Fläche für Spielplatz
10.6	Fläche für Spielplatz	10.7	Fläche für Spielplatz
10.8	Fläche für Spielplatz	10.9	Fläche für Spielplatz
10.10	Fläche für Spielplatz	10.11	Fläche für Spielplatz
10.12	Fläche für Spielplatz	10.13	Fläche für Spielplatz
10.14	Fläche für Spielplatz	10.15	Fläche für Spielplatz
10.16	Fläche für Spielplatz	10.17	Fläche für Spielplatz
10.18	Fläche für Spielplatz	10.19	Fläche für Spielplatz
10.20	Fläche für Spielplatz	10.21	Fläche für Spielplatz
10.22	Fläche für Spielplatz	10.23	Fläche für Spielplatz
10.24	Fläche für Spielplatz	10.25	Fläche für Spielplatz
10.26	Fläche für Spielplatz	10.27	Fläche für Spielplatz
10.28	Fläche für Spielplatz	10.29	Fläche für Spielplatz
10.30	Fläche für Spielplatz	10.31	Fläche für Spielplatz
10.32	Fläche für Spielplatz	10.33	Fläche für Spielplatz
10.34	Fläche für Spielplatz	10.35	Fläche für Spielplatz
10.36	Fläche für Spielplatz	10.37	Fläche für Spielplatz
10.38	Fläche für Spielplatz	10.39	Fläche für Spielplatz
10.40	Fläche für Spielplatz	10.41	Fläche für Spielplatz
10.42	Fläche für Spielplatz	10.43	Fläche für Spielplatz
10.44	Fläche für Spielplatz	10.45	Fläche für Spielplatz
10.46	Fläche für Spielplatz	10.47	Fläche für Spielplatz
10.48	Fläche für Spielplatz	10.49	Fläche für Spielplatz
10.50	Fläche für Spielplatz	10.51	Fläche für Spielplatz
10.52	Fläche für Spielplatz	10.53	Fläche für Spielplatz
10.54	Fläche für Spielplatz	10.55	Fläche für Spielplatz
10.56	Fläche für Spielplatz	10.57	Fläche für Spielplatz
10.58	Fläche für Spielplatz	10.59	Fläche für Spielplatz
10.60	Fläche für Spielplatz	10.61	Fläche für Spielplatz
10.62	Fläche für Spielplatz	10.63	Fläche für Spielplatz
10.64	Fläche für Spielplatz	10.65	Fläche für Spielplatz
10.66	Fläche für Spielplatz	10.67	Fläche für Spielplatz
10.68	Fläche für Spielplatz	10.69	Fläche für Spielplatz
10.70	Fläche für Spielplatz	10.71	Fläche für Spielplatz
10.72	Fläche für Spielplatz	10.73	Fläche für Spielplatz
10.74	Fläche für Spielplatz	10.75	Fläche für Spielplatz
10.76	Fläche für Spielplatz	10.77	Fläche für Spielplatz
10.78	Fläche für Spielplatz	10.79	Fläche für Spielplatz
10.80	Fläche für Spielplatz	10.81	Fläche für Spielplatz
10.82	Fläche für Spielplatz	10.83	Fläche für Spielplatz
10.84	Fläche für Spielplatz	10.85	Fläche für Spielplatz
10.86	Fläche für Spielplatz	10.87	Fläche für Spielplatz
10.88	Fläche für Spielplatz	10.89	Fläche für Spielplatz
10.90	Fläche für Spielplatz	10.91	Fläche für Spielplatz
10.92	Fläche für Spielplatz	10.93	Fläche für Spielplatz
10.94	Fläche für Spielplatz	10.95	Fläche für Spielplatz
10.96	Fläche für Spielplatz	10.97	Fläche für Spielplatz
10.98	Fläche für Spielplatz	10.99	Fläche für Spielplatz
10.100	Fläche für Spielplatz	10.101	Fläche für Spielplatz

rauchten wird	Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbereitungsanlagen sind die Grundsatze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DWA6 Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten. Maßgebend sind dabei die Niederschlagsstatistiken nach KOSTRA-DWA 2020.	Verfahrensvermerke	1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
(n) (n)<			