

- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Im Bereich WA wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Bereich WA\* ist zusätzlich auch die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für Hausgruppen zulässig. Gebäudehöhen über 50,0 m sind auch zulässig.
  - Im Bereich WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich WA\* sind zusätzlich Hausgruppen zulässig.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.
  - Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze erstellt werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GStellV) sind zu beachten. Garagen und Carports sind mit einer dem Hauptgebäude angelegenen Dachneigung und Dachendeckung zu erstellen oder als Putz- bzw. Flachdach auszuführen. Fundächer dürfen eine Dachneigung von 14° zur Waagerechten nicht überschreiten. Dachbegrünungen sind zulässig.
  - Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Höhenbegrenzung siehe Festsetzung Ziffer C 4.1.
  - Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 finden Anwendung.
- 4. Sonstige Festsetzungen**
  - Maximale Anzahl der Wohneinheiten  
Im Bereich WA sind pro Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA\* sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - Ableitung von Oberflächenwasser  
Ständiges Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kellerabwässer sind zu überdecken, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.
  - Geländeverlauf  
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos anzuschließen.
  - Leitungsrechte
    - Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind Nebengebäude sowie Einbauten mit Fundamenten zum Schutz der Sammler / Leitungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
    - Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind zum Schutz der Sammler / Leitungen (wasserführende Pflanzen unzulässig) alle Baumplanungen haben einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen einzuhalten.

- C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung**
  - 1. Dachgestaltung**
    - Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 48° zur Waagerechten. Die hierfür jeweils festgesetzte maximale First- bzw. Wandhöhe ist einzuhalten (siehe B 2.2). Bei gegeneinander geneigten Flachdächern ist max. ein Höhenversatz von <math>1,50\text{ m}</math> zulässig.
    - Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schieppergauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubentart zulässig. Die Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.
    - Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.
  - 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
    - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
    - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
  - 3. Grenzbauung**
    - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
    - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- B Textliche Festsetzungen**
  - 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
    - Der in der Planzeichnung mit "WA" bzw. "WA\*" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
    - Abweichend zu § 4 BauNVO sind nur die folgenden baulichen Nutzungen zulässig:
      - Wohngebäude,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
    - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximale zulässige Firsthöhe festgesetzt.
    - Im WA ist eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von 0,6 zulässig.
    - Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-30° zur Waagerechten maximal 9 m und bei einer Dachneigung von 31°-48° zur Waagerechten maximal 11,50 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagerechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.

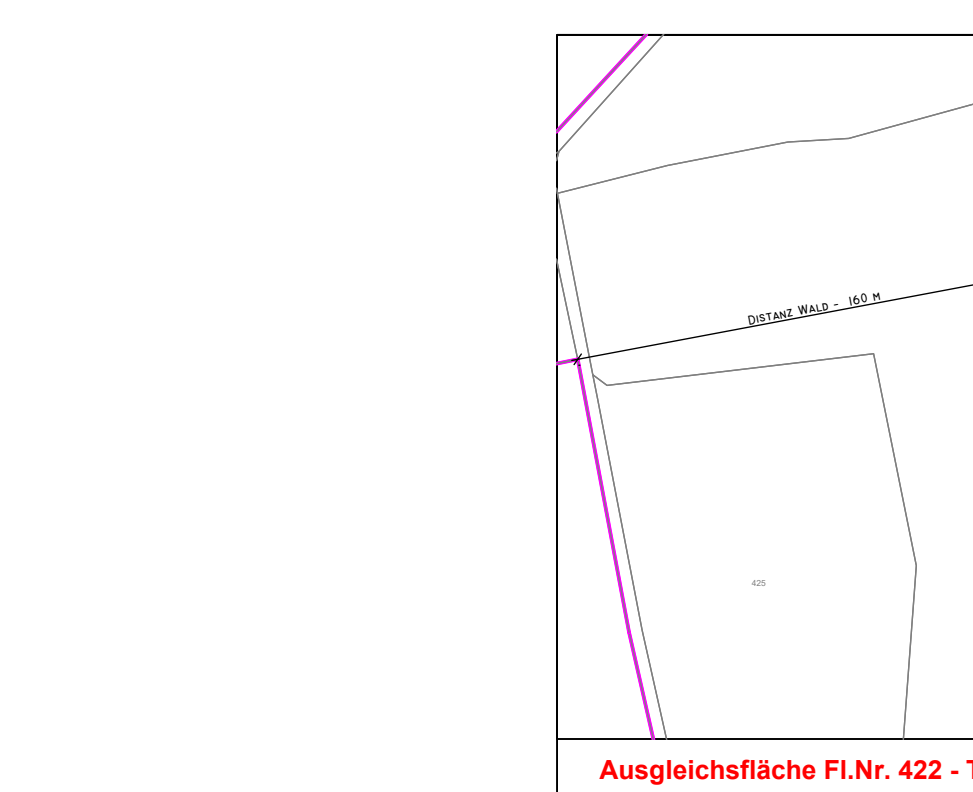
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximale zulässige Firsthöhe festgesetzt.
  - Im WA ist eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von 0,6 zulässig.
  - Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-30° zur Waagerechten maximal 9 m und bei einer Dachneigung von 31°-48° zur Waagerechten maximal 11,50 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagerechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- D Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Erhaltungsebot  
Unter Erhaltung ist zu verstehen:  
Die Vermeidung landwirtschaftlicher Festsetzungen als zu erhalten aufgeführten Baume und Gebilde sind wie sämtliche Pflanzungen gemäß Pflanzgeboten sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch gleichwertige Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
  - Baumplanungen  
Die Baumstandorte auf öffentlichen Flächen müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> Wurzelraum aufweisen.
  - Grünflächen – Wiesenflächen  
Die Wiesenflächen öffentlicher Grünflächen sind mit artreichen Wiesenmischungen mit Saatgut aus geeigneter Herkunft oder Mahdputzabtragung aus artreichen Frischwiesen anzulegen.
  - Verriegelung – Vegetationsflächenanteile privater Grundstücke  
Die Vegetationsflächen privater Grundstücke müssen mindestens 40 % der Grundstücksfläche einnehmen. Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig. Struktur- und blütenreiche Steinriegeln bzw. eine naturnahe Gestaltung der Gärten sind hingegen zu begrünen (weitere Erläuterungen siehe Begründung).
  - Verriegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
  - Vollzugsflächen  
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

- E. Besonderer Artenschutz**
  - Konflikt vermeidende Maßnahmen (V)
    - V1 Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
    - V2 Verbot des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. - 30.11.1. Verbot der Rodung nach Rückschnitt (Wurzelsockel - Hecken an Entwässerungsgräben) in der Zeit vom 1.12. bis einschließlich 30.04.
    - V3 Baufeldräumung Ackerflächen, Grünland, Straßenbegleitgrün, Brachen, Gräben  
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Almulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
    - V4 Maßnahmen zur Vermeidung des Fledermaus- / Vogelschlagrisikos an Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen, ...) insbesondere auf der Ostseite des Plangebiets (Waldrand), die zu bestehenden und geplanten Hecken, zur Obstweide oder zum Waldrand hin orientiert sind.
    - V5 Beleuchtung am Waldrand  
Eine Beleuchtung der öffentlichen Grünfläche entlang des Waldrands sowie innerhalb der bestehenden Obstweide ist nicht zulässig.
  - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen)
    - CEF 1 - Feldreihe  
Maßnahmen pro festgestelltem, entfallendem Brutter: Anlage von 0,5 ha Ackerbrachen / Blühbrachen ohne Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, zugeordnete Fläche: Fl.Nr. 422 - Teilfläche, GmK, Kist, 5.000 m<sup>2</sup>

- E. Besonderer Artenschutz**
  - Konflikt vermeidende Maßnahmen (V)
    - V1 Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
    - V2 Verbot des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. - 30.11.1. Verbot der Rodung nach Rückschnitt (Wurzelsockel - Hecken an Entwässerungsgräben) in der Zeit vom 1.12. bis einschließlich 30.04.
    - V3 Baufeldräumung Ackerflächen, Grünland, Straßenbegleitgrün, Brachen, Gräben  
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Almulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
    - V4 Maßnahmen zur Vermeidung des Fledermaus- / Vogelschlagrisikos an Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen, ...) insbesondere auf der Ostseite des Plangebiets (Waldrand), die zu bestehenden und geplanten Hecken, zur Obstweide oder zum Waldrand hin orientiert sind.
    - V5 Beleuchtung am Waldrand  
Eine Beleuchtung der öffentlichen Grünfläche entlang des Waldrands sowie innerhalb der bestehenden Obstweide ist nicht zulässig.
  - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen)
    - CEF 1 - Feldreihe  
Maßnahmen pro festgestelltem, entfallendem Brutter: Anlage von 0,5 ha Ackerbrachen / Blühbrachen ohne Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, zugeordnete Fläche: Fl.Nr. 422 - Teilfläche, GmK, Kist, 5.000 m<sup>2</sup>



- Ausgleichsflächen - Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft**
  - Ausgleichsfläche A1:** Regenrückhalteerde und Graben  
Ziele / Maßnahmen:  
- Umbau / Herstellung einer landschaftsrechtlich modellierten Regenrückhalteerde  
- Herstellung einer bedeutenden Baumreihe
  - Ausgleichsfläche A2:** „Pufferstreifen Waldrand“  
Entwicklungsziel:  
-> Landschaftliche Hecken entlang des Baugelbietes  
-> Artreiche Wiesenstreifen zwischen Baugelbiet und Waldrand  
Maßnahmen:  
- Anlage einer zehnjährigen Hecke mit landschaftlichen Hecken (gebietseigene Herkunft / Vorkommensgebiet 5.1)  
- Anlage artreicher Wiesenstreifen durch Ansatz mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme
  - Ausgleichsfläche A3:** „Obstweide“  
Entwicklungsziel:  
-> Streubäume mit hochstämmigen Obstbäumen über artreicher Wiese  
Maßnahmen:  
- Erhalt vorhandener Obstbäume  
- Ergänzung hochstämmiger Obstbäume  
- Streifenweise, unbruchlose Ansaat mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme  
- Verzicht auf Beleuchtung

- Ausgleichsflächen - Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft**
  - Ausgleichsfläche A1:** Regenrückhalteerde und Graben  
Ziele / Maßnahmen:  
- Umbau / Herstellung einer landschaftsrechtlich modellierten Regenrückhalteerde  
- Herstellung einer bedeutenden Baumreihe
  - Ausgleichsfläche A2:** „Pufferstreifen Waldrand“  
Entwicklungsziel:  
-> Landschaftliche Hecken entlang des Baugelbietes  
-> Artreiche Wiesenstreifen zwischen Baugelbiet und Waldrand  
Maßnahmen:  
- Anlage einer zehnjährigen Hecke mit landschaftlichen Hecken (gebietseigene Herkunft / Vorkommensgebiet 5.1)  
- Anlage artreicher Wiesenstreifen durch Ansatz mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme
  - Ausgleichsfläche A3:** „Obstweide“  
Entwicklungsziel:  
-> Streubäume mit hochstämmigen Obstbäumen über artreicher Wiese  
Maßnahmen:  
- Erhalt vorhandener Obstbäume  
- Ergänzung hochstämmiger Obstbäume  
- Streifenweise, unbruchlose Ansaat mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme  
- Verzicht auf Beleuchtung

- Ausgleichsflächen - Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft**
  - Ausgleichsfläche A1:** Regenrückhalteerde und Graben  
Ziele / Maßnahmen:  
- Umbau / Herstellung einer landschaftsrechtlich modellierten Regenrückhalteerde  
- Herstellung einer bedeutenden Baumreihe
  - Ausgleichsfläche A2:** „Pufferstreifen Waldrand“  
Entwicklungsziel:  
-> Landschaftliche Hecken entlang des Baugelbietes  
-> Artreiche Wiesenstreifen zwischen Baugelbiet und Waldrand  
Maßnahmen:  
- Anlage einer zehnjährigen Hecke mit landschaftlichen Hecken (gebietseigene Herkunft / Vorkommensgebiet 5.1)  
- Anlage artreicher Wiesenstreifen durch Ansatz mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme
  - Ausgleichsfläche A3:** „Obstweide“  
Entwicklungsziel:  
-> Streubäume mit hochstämmigen Obstbäumen über artreicher Wiese  
Maßnahmen:  
- Erhalt vorhandener Obstbäume  
- Ergänzung hochstämmiger Obstbäume  
- Streifenweise, unbruchlose Ansaat mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme  
- Verzicht auf Beleuchtung

- Ausgleichsflächen - Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft**
  - Ausgleichsfläche A1:** Regenrückhalteerde und Graben  
Ziele / Maßnahmen:  
- Umbau / Herstellung einer landschaftsrechtlich modellierten Regenrückhalteerde  
- Herstellung einer bedeutenden Baumreihe
  - Ausgleichsfläche A2:** „Pufferstreifen Waldrand“  
Entwicklungsziel:  
-> Landschaftliche Hecken entlang des Baugelbietes  
-> Artreiche Wiesenstreifen zwischen Baugelbiet und Waldrand  
Maßnahmen:  
- Anlage einer zehnjährigen Hecke mit landschaftlichen Hecken (gebietseigene Herkunft / Vorkommensgebiet 5.1)  
- Anlage artreicher Wiesenstreifen durch Ansatz mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme
  - Ausgleichsfläche A3:** „Obstweide“  
Entwicklungsziel:  
-> Streubäume mit hochstämmigen Obstbäumen über artreicher Wiese  
Maßnahmen:  
- Erhalt vorhandener Obstbäume  
- Ergänzung hochstämmiger Obstbäume  
- Streifenweise, unbruchlose Ansaat mit artreicher Wiesenmischung (Frischwiese, gebietseigene Herkunft Ursprungsgelände UG11) oder Heumaischaaf oder Heudrüschaaf  
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel, Mahd 1-zschübig, Mähgutentnahme  
- Verzicht auf Beleuchtung

- 4. Sonstige Festsetzungen**
  - Maximale Anzahl der Wohneinheiten  
Im Bereich WA sind pro Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA\* sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - Ableitung von Oberflächenwasser  
Ständiges Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kellerabwässer sind zu überdecken, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.
  - Geländeverlauf  
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos anzuschließen.
  - Leitungsrechte
    - Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind Nebengebäude sowie Einbauten mit Fundamenten zum Schutz der Sammler / Leitungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
    - Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Leitungsrechte (A 6.2) sind zum Schutz der Sammler / Leitungen (wasserführende Pflanzen unzulässig) alle Baumplanungen haben einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen einzuhalten.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

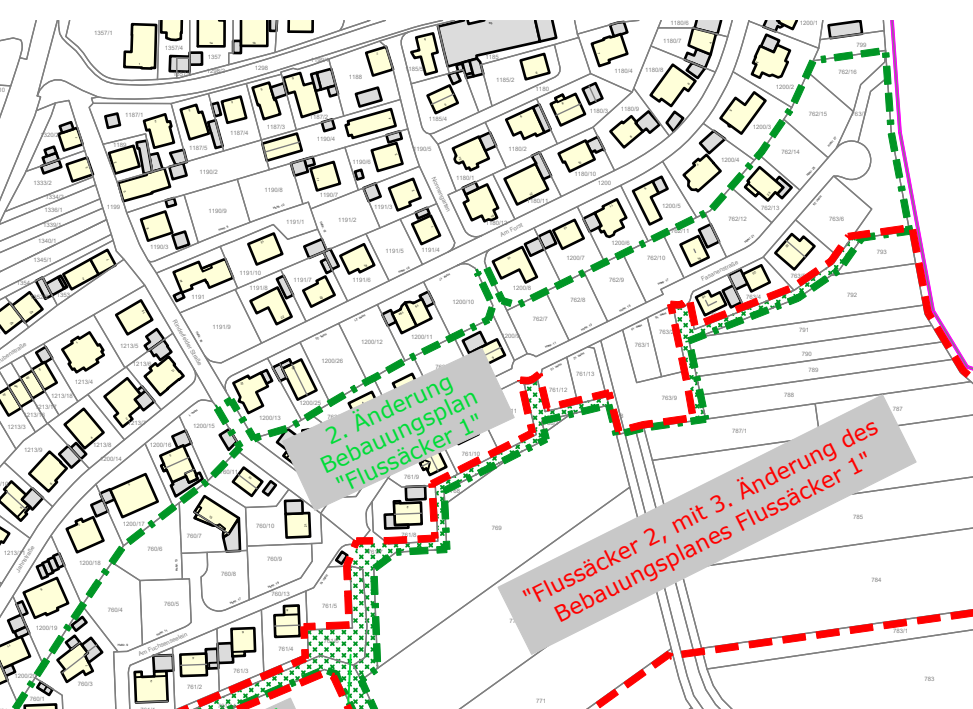
- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.



- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- 2. Art und Farbe der Dachendeckungen**
  - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel- oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhaufersetzende Photovoltaikanlage zulässig.
  - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 3. Grenzbauung**
  - Bei Grenzbauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstschneidung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen.
  - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind die Fassung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 16, 19 und 20 BauNVO, § 17 BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 BauNVO, § 20 BauNVO, § 21 BauNVO, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO, § 24 BauNVO, § 25 BauNVO, § 26 BauNVO, § 27 BauNVO, § 28 BauNVO, § 29 BauNVO, § 30 BauNVO, § 31 BauNVO, § 32 BauNVO, § 33 BauNVO, § 34 BauNVO, § 35 BauNVO, § 36 BauNVO, § 37 BauNVO, § 38 BauNVO, § 39 BauNVO, § 40 BauNVO, § 41 BauNVO, § 42 BauNVO, § 43 BauNVO, § 44 BauNVO, § 45 BauNVO, § 46 BauNVO, § 47 BauNVO, § 48 BauNVO, § 49 BauNVO, § 50 BauNVO, § 51 BauNVO, § 52 BauNVO, § 53 BauNVO, § 54 BauNVO, § 55 BauNVO, § 56 BauNVO, § 57 BauNVO, § 58 BauNVO, § 59 BauNVO, § 60 BauNVO, § 61 BauNVO, § 62 BauNVO, § 63 BauNVO, § 64 BauNVO, § 65 BauNVO, § 66 BauNVO, § 67 BauNVO, § 68 BauNVO, § 69 BauNVO, § 70 BauNVO, § 71 BauNVO, § 72 BauNVO, § 73 BauNVO, § 74 BauNVO, § 75 BauNVO, § 76 BauNVO, § 77 BauNVO, § 78 BauNVO, § 79 BauNVO, § 80 BauNVO, § 81 BauNVO, § 82 BauNVO, § 83 BauNVO, § 84 BauNVO, § 85 BauNVO, § 86 BauNVO, § 87 BauNVO, § 8