

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213-1-2

27
3



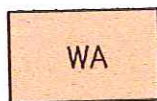
bestehende Gebäude



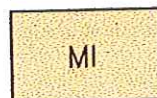
bestehender Baum

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O

Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



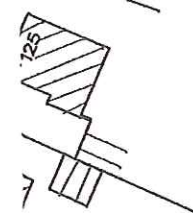
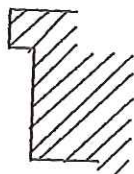
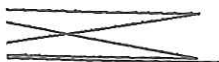
Stellung der baulichen Anlagen
(Hauptflrstrichtung)

4. Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



63
10

63
11

63
12

63
13





108



F + R

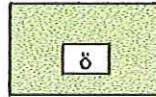
Fuß- und radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung : Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

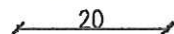


Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen



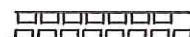
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Bemaßung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

betragen.
Nebenanlagen gemäß
tet werden.

zwischen
sind bis
gsanlage zulässig.

folgende Ausnahme-

tsetzung
etzt
agen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um +1 Vollgeschoß zulassen, wenn dabei die festgesetzten Traufenhöhen (siehe Punkt 4) eingehalten werden.
2. Auch in den anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschoßfläche anzurechnen.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsanlage bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Erschließungsanlage 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe wird maximal auf 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
6. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30% überschritten werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird:
Stellplätze und Garagenzufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
7. Ausnahme: Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen kann um 90 ° abweichen.

Für das Mischgebiet gelten folgende Festsetzungen:

8. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um +1 Vollgeschoß zulassen, wenn dabei die festgesetzten Traufenhöhen (siehe Punkt 4) eingehalten werden.
9. Auch in den anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschoßfläche anzurechnen.
10. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsanlage bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Erschließungsanlage 0,50 m nicht überschreiten.

11. Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.

12. Die Firsthöhe wird maximal auf 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

13. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30% überschritten werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird:

Stellplätze und Garagenzufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

14. Ausnahme: Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen kann um 90 ° abweichen.

15. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, wie zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weitere Festsetzungen:

16. Je 150 qm öffentlicher Verkehrsfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

17. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ALS ORTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet gelten folgende gestalterischen Festsetzungen als Ortliche Bauvorschrift:

1. Als Dachformen sind lediglich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen.
Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

2. Einfriedungen im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht – sind bis maximal 0,80 m über Oberkante der Erschließungsanlage zulässig.

3. Für gewerbliche Bauten im Mischgebiet wird folgende Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen:

Die Dachneigung kann abweichend von der Festsetzung Nr. 1 der gestalterischen Festsetzungen festgesetzt werden, sie muß aber mindestens 20 Grad betragen.