

ZEICHENERKLÄRUNG und TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)




1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA 11 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)
MI 12 MISCHGEBIET (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- I, II 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO: §2 Abs.5 LBO)
Höchstgrenze
- 0,4 2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- (0,5) (0,8) 2.3 Geschosflächenzahl (§20 BauNVO)
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die EFH wird von der Baurechtsbehörde festgelegt. Sie darf bei eingeschossiger Bauweise (I), bezogen auf die überbaute Gebäudelfläche, max. 0,4m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen
- 2.4.2 Traufhöhe
Die Traufhöhen dürfen 3,5m, gemessen vom Erdgeschossfußboden zum Schnitt Außenwand - Dachhaut nicht übersteigen.
Bei Z=II dürfen 5,5m nicht überschritten werden.
- 2.4.3 Auffüllungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1m betragen.
Abgrabungen in Form von Lichtgraben sind unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

-  3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)
-  3.2 Baugrenze (§23 BauNVO)
-  3.3 Stellung der baulichen Anlagen; Gebäude- bzw. Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Winkelanbauten sind zugelassen. Der Winkelanbau darf einschl. Dachvorsprung max. 1/2 der Traufhöhe des Hauptgebäudes betragen.

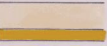



4. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB: §14 BauNVO)

Die Errichtung von untergeordneter Nebenanlagen, z.B. Gewächshäuser, Gartenhäuser ist bis zu einer Baumasse von 15 cbm zulässig. Sie dürfen jedoch nicht in den Vorgartenflächen errichtet werden. Es ist nur eine Anlage je Art zulässig, max. 2 Anlagen.


5. Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen sind an das Hauptgebäude anzubauen oder anzubinden. Freistehende Garagen sind nur als Doppelgaragen zulässig. Werden Garagen mit der Zufahrt parallel zur Straße erstellt, ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.
Garagen, die parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes erstellt werden, können in gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes errichtet werden.
Ansonsten sind Garagen entweder mit Flachdach oder mit einer dem Hauptgebäude in der Dachneigung angepaßten Satteldach zu erstellen.



6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

-  6.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
-  6.2 Öffentliche Parkfläche
-  6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  6.4 Einfahrtsbereich

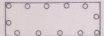
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

-  7.1 Elektrizität, Trafostation der EVS

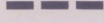
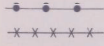

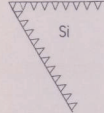
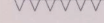
8. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

-  Öffentl. 8.1 Öffentliche Grünanlage
-  Priv. 8.2 Private Grünanlage
- V 8.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. §127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

9. Grünordnung (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

-  9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 9.1.1 Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen
Es sind heimische, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten
- 9.2 Pflanzgebot zum Anpflanzen von Sträuchern
- 9.2.1 Es sind heimische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten
- 9.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

10. Sonstige Planzeichen

-  10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
-  10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 BauNVO: §16 Abs.5 BauNVO)
-  10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V. m. §73 Abs.1 LBO)
- 10.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- 10.4.1 Sichtflächen
Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO, sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nicht zugelassen.
Die Sichtfelder sind entsprechend den Abmessungen zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
-  Si
-  10.4.2 Anbauverbotsstreifen
Von jeglicher Bebauung freizuhalten