

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 1. Anlagen für sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Anlagen für Verwaltungen,
 5. Gartenbaubetriebe,
 6. Tankstellen.



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 1. Tankstellen
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Vergnügungsstätten, auch soweit sie gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden könnten.



Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:
 1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. sonstige Gewerbebetriebe,
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nichtzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 1. Vergnügungsstätten,
 2. Tankstellen,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.



Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:
 1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 1. sonstige Gewerbebetriebe,
 2. Vergnügungsstätten,
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke

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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)



Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl - GFZ - als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)



Baumassenzahl



max. Firsthöhe über Gehweg

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um max. 2,0 m kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf allen Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig

4. Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Fläche für Stellplätze

Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



Stellplätze
 .GSt
 Gemeinschaftsstellplätze

Stellplätze auf den Grundstücken der Reihenhäuser sind als Carport anzulegen.

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

Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie
 - Fußweg - Radweg
 - Mulde- Rigole
 - Parkstreifen mit Baumreihe
 - Fahrbahn

Aufteilung nur nachrichtlich



Öffentliche Stellplätze

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Zweckbestimmung:



Geh- und Leitungsrecht

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe



Geh- und Leitungsrecht

Gerecht zugunsten der Anlieger
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
 Fahrrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe



Leitungsrecht

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe



Leitungsrecht

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Spielplatz



Abenteuerspielplatz/Bolzplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Grün- und Versickerungsflächen (mit Mulden- und Rigolensystem incl. Semizentralen)



Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



zu erhaltende Bäume



Anzupflanzende Bäume (Standorte symbolisch)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

11. Versorgungsanlagen



Elektrizität/Umformerstation



Abfall



vorhandener Regenwassersammler

B. Sonstige Darstellungen



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



abzubrechende Gebäude



Vermaßung



Anthropogenes Kleingewässer

C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 83 BauO:

1. Dachformen

Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 %. Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 qm Grundfläche zulässig.

2. Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrüntem Dach zu versehen oder zu umbauen.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 68 BauO gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.