

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen



1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0.7** Geschöfllächenzahl
- GF 500 m²** Geschöflläche
- BMZ 3.0** Baumassenzahl
- BM 4000 m³** Baumass
- GRZ 0.4** Grundflächenzahl
- GR 100 m²** Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- III** als Höchstgrenze
- III-V** als Mindest- und Höchstgrenze
- V** zwingend
- TH 12.4 m** über Gehweg Traufhöhe
- FH 53.5 m** über NN Firsthöhe
- OK 124.5 m** über NN Oberkanthöhe
- UK 116.0 m** über NN Unterkante
- OK** mind 116.0 m über NN
- OK** 116.0 m bis 124.5 m über NN
- OK** 124.5 m über NN
- z.B.** zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- H** nur Hausgruppen zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehre

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Straßenverkehr
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P** Ruhender Verkehr
- Bahnen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Zweckbestimmung
- Flughafen
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächen-signatur auch als Rand-signatur verwendet werden.

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

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

Wasserflächen

Zweckbestimmung z.B.

- Hafens
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Hochwasser ruckhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung z.B.
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächen-gewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Zweckbestimmung z.B.
- Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Anlage für die Erhaltung von Bäumen, Wäldern und Wäldchen, ausgenommen sind Zufahrten (s. Nachrichtliche Übernahme u. Textl. Festsetzung)

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- N** Naturschutzgebiet
- NLP** Nationalpark
- L** Landschaftsschutzgebiet
- NP** Naturpark
- ND** Naturdenkmal
- LB** Geschützter Landschaftsbestandteil

Umgrenzung von Erhaltungs-bereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung der Sanierungsgebiete

Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für formlich festgelegte Sanierungsgebiete

Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für formlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasser-beseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgröße Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- F mind** Mindestgröße
- b mind** Mindestbreite
- t mind** Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- GGa** Gemeinschafts-garagen
- GSt** Gemeinschafts-stellplätze
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- z.B.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Planz.V. 81

VERWENDETE PLANZEICHEN

Nachrichtliche Übernahme :

Nach § 33 Abs. 1 NNatSchG i.d.F. vom 20.03.1981 dürfen im Plangebiet vorhandene Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedigung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Dies gilt für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten wie für die im Bebauungsplan nicht zeichnerisch festgesetzten Wallhecken.

Ausnahmen gem. § 33 Abs. 4 NNatG können von der Unteren Naturschutzbehörde auf Antrag zugelassen werden.

Ausgenommen werden die Einfahrten in 4 m Breite zu den Baugrundstücken. Auf den vorhandenen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen (s. textl. Festsetzung D).

Textliche Festsetzungen :

- A. In den WA-Gebieten sind nach § 4 Absatz (3) BauNVO, mit Ausnahme der Ziffer 4. - Gartenbaubetriebe und Ziffer 5.-Tankstellen die Ausnahmen der Ziffern 1. bis 3. und 6. gemäß § 1 Abs. 6, Ziffer 2 BauNVO zugelassen.
- B. Die im Plan als zu erhaltende Bäume und Wallhecken sind zu schützen und zu pflegen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BBauG).
- C. Im Bereich der Sichtdreiecke sind die Flächen über 0,80 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen) von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.
- D. Über die im Plan festgesetzten Flächen als zu erhaltende Wallhecken ist die Anlegung einer Zufahrt zu den Baugrundstücken in einer Breite von max. 4,00 m je Grundstück zulässig.
- E. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen als Gebäude und Garagen in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) nicht zugelassen.

Gestalterische Festsetzung :

Vollgeschoss

Das II. Vollgeschoß ist nur innerhalb des Dachraumes zulässig. Definition: Dachraum ist bei Satteldächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

Hinweise :

- 1) Mit Rechtskraft dieses B-Planes Nr. 76 tritt der B-Plan Nr. 73 außer Kraft.
- 2) Sofern bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage kommen gilt Ziffer 30 der Begründung.