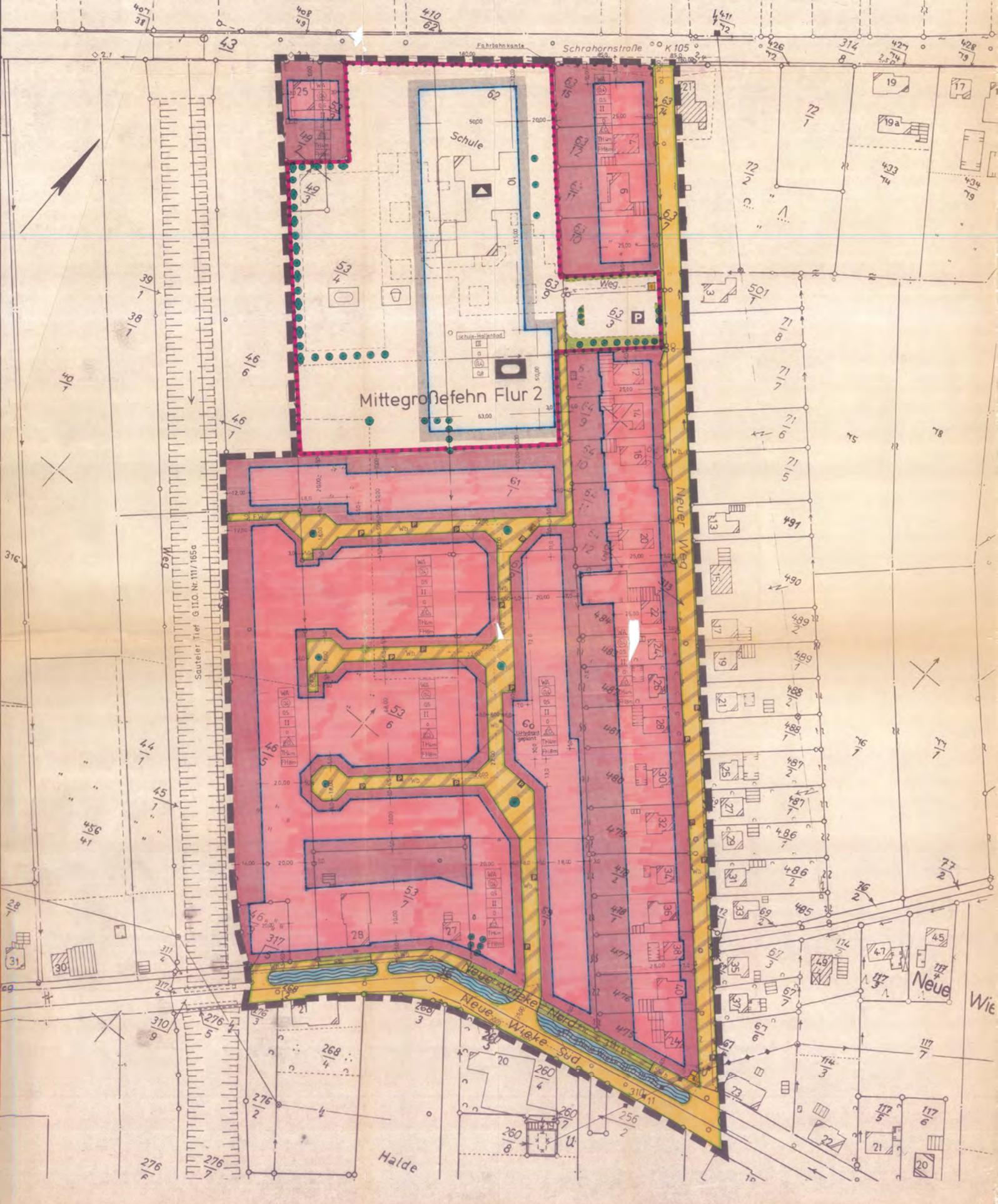


# Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen



### 1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete nicht überbaubar
- 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
- Umgrünung der Flächen, die von Beseitigung freizuhalten sind (Sichtdreieck)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten 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

- Geschloßflächenzahl  
GFZ 0,7
- Geschloßfläche  
GF 500 m<sup>2</sup>
- Baumessenzahl  
BMZ 3,0
- Baumasse  
BM 4000 m<sup>3</sup>
- Grundflächenzahl  
0,4  
GRZ 0,4
- Grundfläche  
GR 100 m<sup>2</sup>
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze
- III-V als Mindest- und Höchstgrenze
- V zwingend
- Höhe baulicher Anlagen  
m ..... m über einem Bezugspunkt  
als Höchstgrenze
- Trafalhöhe  
TH 4,00 m über Gehweg
- Freifalhöhe  
FH 8,00 m über NN
- Oberkante  
OK 124,5 m über NN
- Unterseite  
UK 116,0 m über NN
- als Mindestgrenze als Mindest- und Höchstgrenze
- zwingend
- OK mind. 116,0 m über NN
- OK 116,0 bis 124,5 m über NN
- OK 124,5 m über NN

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Abweichende Bauweise**

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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
- Post
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Hallenbad  
Lehrschwimmhalle
- Feuerwehr

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

- Straßenverkehr
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Ruhender Verkehr
- Bahnen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptverkehrswege
- Umgrünung 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  
Wohnbereichsstraßen  
Fußweg  
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

- Elektrotarif
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser Pumpstation
- Ablauf
- Ablagerung

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

### 9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächenbezeichnung auch die Randlegatur verwendet werden.

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Dauerblühergärten
- Zellplatz
- Bedeckter Freizeid
- Freizeid
- Sportplatz
- Spielplatz

Straßenbegleitgrün

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

Wasserflächen

Zweckbestimmung z.B.:

- Molon
- Kanal (G.I.I.O.)

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung z.B.:

- Hochwasser-rückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet  
Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasserer Gewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächenwasser

### 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
- Erhaltungswald

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

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen z.B.:

- Baum
- Strauch

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung z.B.:

- Baum
- Strauch

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- Naturchutzgebiet
- Naturpark
- Nationalpark
- Naturdenkmal
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsbestandteil

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

- Umgrünung von Erhaltungsgebieten, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrünung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für städtebauliche Sanierungsgebiete
- Zu besitzende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für städtebauliche Sanierungsgebiete

### 15. Sonstige Planzeichen

Umgrünung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesthöhe der Baugrunstücke

- F mind. Mindestgröße
- b mind. Mindestbreite
- t mind. Mindesthöhe
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

- Stellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze

z.B. Bauweise

z.B. Bauweise

z.B. Bauweise

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

(DARSTELLUNG IN VERKLEINERTEN MASSSTAB)

PlanzV. 81

## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

VERWENDETE PLANZEICHEN

## Textliche Festsetzungen

- A. Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über eine Höhe von 80 cm freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraße.
- B. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- C. Im Gebiet der abweichenden Bauweise (§ 22 (4) Bau NVO); wird von der offenen und geschlossenen Bauweise abgewichen, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
- D. Die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und zu pflegen, die zu pflanzenden Bäume sollen als Standortgerechte Bäume angepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BBauG)

## Gestalterische Festsetzungen

### 1. Vollgeschosse

Das oberste Vollgeschosß ist nur innerhalb des Dachraumes zulässig (Definition "Dachgeschosß" gem. § 2 Abs. 5 NBauO).

### 2. Traufhöhe

Die Traufhöhe darf das Maß von 4,00 m bei zweigeschossiger Bauweise nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

### 3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand von Außenkanten der Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes zum First darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 4. Dachform

Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Gibelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 45° und höchstens 55° zu betragen. Für Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

### 5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude darf im Neubaufall nicht mehr als 0,50 m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und Oberkante Erdgeschoßfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzubilden, daß nicht mehr als 0,40 m Sockelhöhe sichtbar in Erscheinung treten.

### 6. Dachdeckung

Die Dacheindeckung hat für geneigte Dächer über 25° mit Dachpfannen aus Ton oder Zement zu erfolgen. Als Rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe Orange und Rot laut Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL Ziffer 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015.

Abweichungen von dieser Vorschrift nach § 85 NBauO zulässig, sofern in und auf Dachflächen Anlagen zur Energieversorgung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

Ausnahme: Bestehende Gebäude sind von diesen gestalterischen Festsetzungen ausgeschlossen, nur im Neubaufall bzw. Erneuerung der Dacheindeckung sind diese einzuhalten. Ebenfalls ist der Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule - Hallenbad) von diesen gestalterischen Festsetzungen ausgeschlossen.