



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich (Radfahrer frei)

Öffentliche Parkfläche Bushaltestelle (nachrichtlich)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

6. Grünflächen

Private Grünflächen Hecke / Gehölze

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

bestehende Bäume Erhaltung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gebäude vorhanden

Grenze des räuml. Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne Flurstücksgrenze vorhanden Flurstücksnummer vorhanden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Maßangabe in Meter

Firstrichtung

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA II	Geschlosszahl (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	
Bauweise (E=Einzelhaus; R=Reihenhaus; D=Doppelhaus; o=offene Bauweise a=abweichende Bauweise)	3Wo	Anzahl der Wohneinheiten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Gemäß § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO, § 9 (2) BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
 Die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.
 Sofern keine Realteilung stattfindet, ist die Berechnung der GRZ auf Baugrundstücke zu beziehen (das Baugrundstück ist eine räumlich, meistens auch wirtschaftlich, zusammenhängende Fläche, die baulich einheitlich genutzt werden soll. Das Baugrundstück muss mit dem Buchgrundstück nicht übereinstimmen).
 Bei Reihenhausanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten sowie geteilten Grundstücken kann sich die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung auf das Gesamtvorhaben beziehen.
 Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet; sonstige private innere Erschließungswege (z.B. Mistwege) sowie Gartengeräteschuppen bis zu 4 m² bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg.
 Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.
 Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen OK des Belages von Hinterkante Gehweg und höchsten Punkt der Dachhaut.
 Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 6,50 m.
 Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 11 m.
 Untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge oder Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 ff BauNVO.)
 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (zulässige Haustypen, s. Nutzungsschablone).
 Blocklängen von über 50 m sind abweichend von § 22 (4) BauNVO ausnahmsweise zulässig (abweichende Bauweise, s. Nutzungsschablone).
 Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters darf nur dann auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenz wand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaubauweise). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten.
 Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4 m die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten.

4. Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)
 Die Mindestbreite für Baugrundstücke (s. Pkt. 2.1) beträgt 6 m.
 Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 250 m².
 Außerhalb des Baugrundstückes liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.