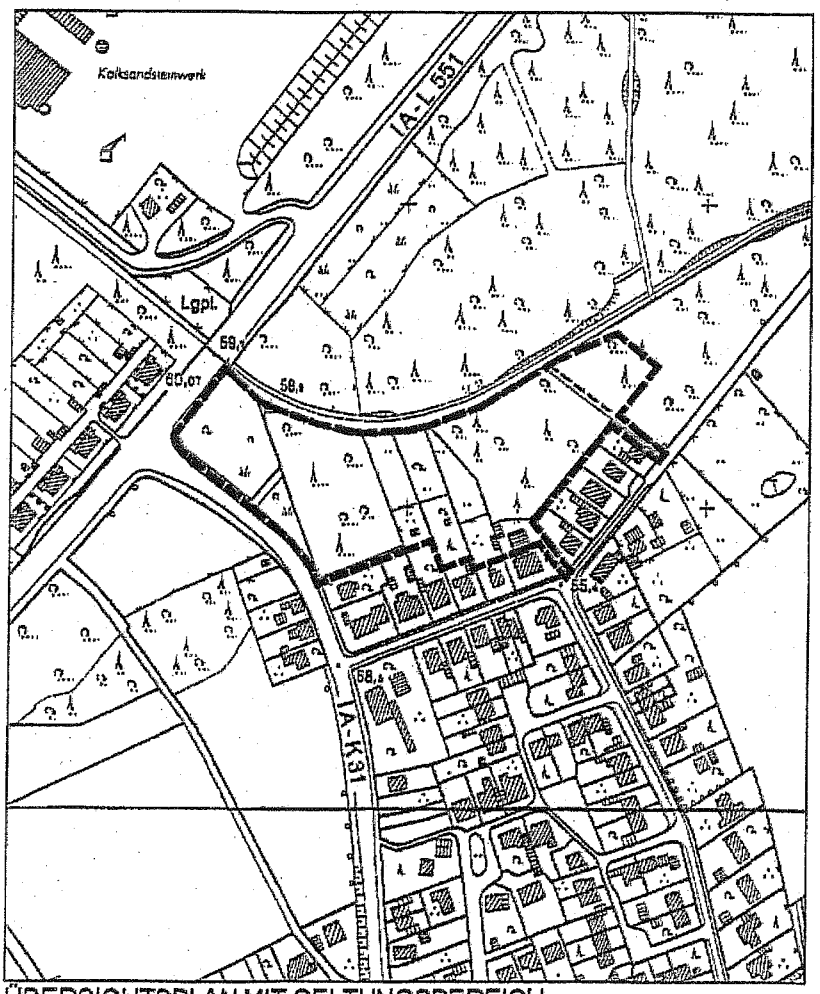
STADT HALTERN
am See

BEBAUUNGSPLAN NR. 106
"Wellenbogen"
Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG



ÜBERSICHTSPLAN MIT GELTUNGSBEREICH

Haltern am See, den 11.06.07
Der Bürgermeister
i.A.
.....
(Stock)
Servicegruppenleiter

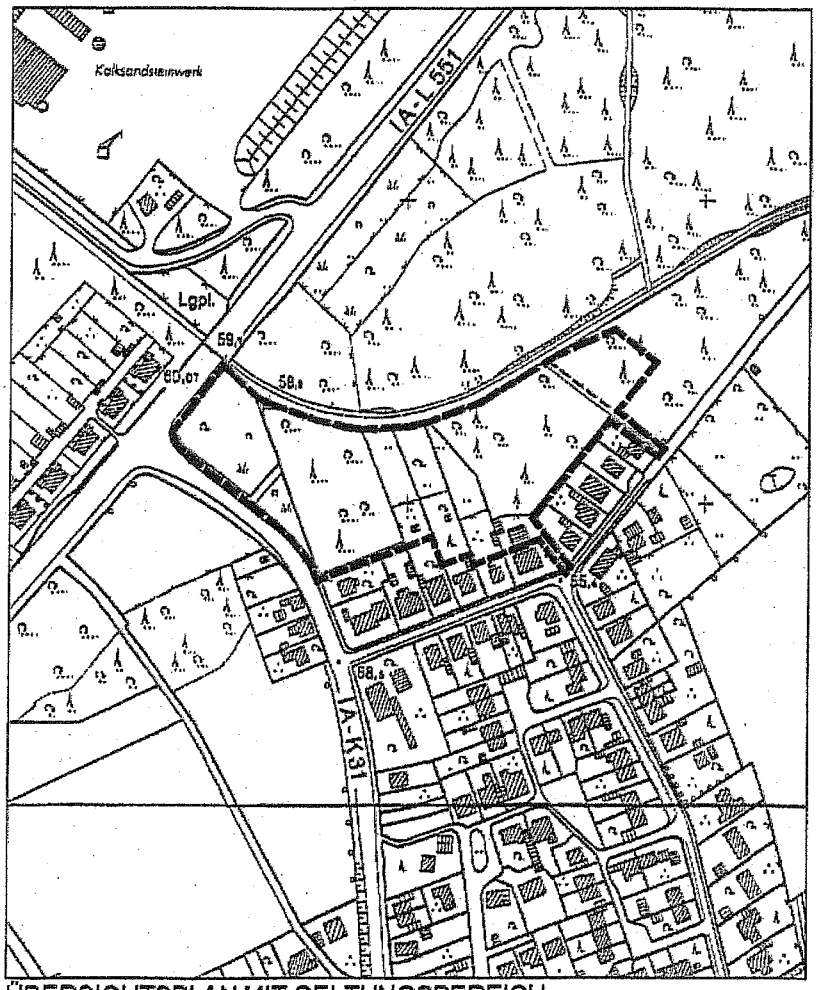
Haltern am See, den 28.06.2007
Der Bürgermeister
i.V.
.....
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

- Stand 23.03.07 -

STADT HALTERN
am See

BEBAUUNGSPLAN NR. 106
"Wellenbogen"
Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG



ÜBERSICHTSPLAN MIT GELTUNGSBEREICH

Haltern am See, den 11.06.07
Der Bürgermeister
i.A.
.....
(Stock)
Servicegruppenleiter

Haltern am See, den 28.06.2007
Der Bürgermeister
i.V.
.....
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

- Stand 23.03.07 -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiete
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Im Mischgebiet MI 4 sind darüber hinaus
- Gartenbaubetriebe

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grund- und Geschossflächenzahlen und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Höhenlage, Sockel, Firsthöhe, Drempel

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten darf nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf einen Höhenunterschied von maximal 0,50 m, bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, aufweisen.

Die Traufhöhe (TH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes.

Die Firsthöhe (FH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachfirst, bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes.

Die maximal zulässige Drempelhöhe als der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der Rohdecke und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut beträgt in allen festgesetzten Baugebieten maximal 0,90 m.
Abgrabungen und Abböschungen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seiten sowie ausnahmsweise bei nach Süden ausgerichteten Vorgärten mit 5,00 m Tiefe einmalig zulässig. Diese topographische Veränderung darf höchstens 50% der Fassadenlänge dieser Gebäudeseite betragen.

3. *BAUWEISE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

4. BAUGRENZEN (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Überschreiten der erschließungsseitigen Baugrenzen durch eingeschossige untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Vorbauten, Erker und Balkone) ist einmalig in einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer maximalen Länge von 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist einmalig in einer Tiefe von 3,00 m und in einer Breite von maximal 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 und den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind je freistehendem Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen und Carports unzulässig.

7. NEBENANLAGEN (gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen *grundsätzlich* unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig

8. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen erforderliche Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen - landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Durchfahrten sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

9. FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Haltern am See) zu belasten.

Die im Plan festgesetzte Fläche L 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Gasleitung (Stadtwerke Haltern GmbH) zu belasten.

Die im Plan festgesetzte Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) und Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'W nach DIN 4109, Ausg. 1989 aufweisen. Die in der Tabelle aufgeführten Räume, deren Fenster ausschließlich in den aufgeführten Fassadenbereichen liegen, müssen mit einer schallgedämmten Zusatzbelüftung versehen werden.
Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, die entsprechenden Innenpegel auf andere Weise einzuhalten, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)

Die mit M2 gekennzeichnete Lärmschutzwand ist gemäß den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzpflanzung mit standortheimischen Sträuchern entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche ist eine Schnitthecke entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt mindestens sechs Bäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von 2 x 3 m herzustellen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist gemäß den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplan vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die im WA 5 zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit M5 gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit M6 gekennzeichneten Fläche ist eine Neuaufforstung mit standortheimischen Bäumen entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Fläche ist ein Spielplatz anzulegen.

13. NIEDERSCHLAGSWASSER (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in den Wohngebieten WA 3, WA 4 und im WA 5 auf den Grundstücken östlich der Planstraße D ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Das Niederschlagswasser der westlich der Planstraße A (4) gelegenen Privatflächen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

II. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW meldepflichtig und bei der Stadt Haltern am See als Untere Denkmalbehörde sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Amt für Bodendenkmalpflege - in Münster anzuzeigen. Nach heutigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

2. KAMPFMITTEL

Aus einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen / Lippe liegen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind erforderlich:

Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben,

bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

3. BODEN/HYDROLOGIE

Das Hydrogeologische Gutachten / Bericht zur Regenwasserbewirtschaftung "BV NBG Wellenbogen in Haltern-Sythen" ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan auszugsweise als Anlage beigefügt. Der Oberboden des Planungsgeländes ist zu sichern und soweit möglich auf den Pflanzflächen wieder einzubauen.
Unterirdische Bauwerke sind durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Kanälen gesammelt und der festgesetzten Versickerungsfläche im Osten des Gebietes zur Versickerung zugeführt.

5. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan des Büros für Freiraumplanung Stil + Blüte ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und als Teil 2 der Begründung beigefügt.

6. GRÜNORDNUNG

Der landschaftspflegerische Begleitplan des Büros für Freiraumplanung Stil + Blüte ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er ist der Begründung beigefügt.

7. AUSGLEICH UND ERSATZ

Der Landschaftspflegerische Begleitplan regelt i.V.m. dem Umweltbericht die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Das verbleibende Defizit bei der Kompensation wird auf planexternen Flächen ausgeglichen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden sämtlichen Neubaugrundstücken zugeordnet.
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird in einem Vertrag (Städtebaulicher- und/oder Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Haltern am See und dem Vorhabenträger sichergestellt.

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND WALD

Die öffentlichen Grünflächen und die Waldflächen dürfen nicht für Baustellenabwicklungen privater Hochbaumaßnahmen, auch nicht vorübergehend, in Anspruch genommen werden.

9. IMMISSIONSUNTERSUCHUNG

Die Zusammenfassung der Immissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Wellenbogen des Ingenieurbüros für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke ist der Begründung als Anlage beigefügt.

10. ALTLASTEN

Es bestehen keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.

11. GRUNDWASSERVERUNREINIGUNGEN

Grundwasserverunreinigungen durch sprengstofftypische Verbindungen sind nicht ausgeschlossen. Eine Grundwassernutzung ist nicht erlaubt.

12. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die individuelle Höhenlage der Wohnhäuser - bezogen auf die jeweilige Straßenausbauhöhe - ist beim Tiefbauamt der Stadt Haltern am See schriftlich zu erfragen.

13. MÜLLABFUHR

Die Hausmüllgefäße dürfen bei nicht direkt durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Stichstraßen nur am Müllabfuhrtag und nur im Bereich der im Bebauungsplan mit M gekennzeichneten Standorte an den Straßenrand gestellt werden.

14. BERGBAU

Der Planungsbereich liegt über dem Bergwerksfeld "Coesfeld". Bergwerksfeldeigentümer ist das Land NRW. Bergbauliche Einwirkungen sind nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand nicht zu erwarten.

15. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG

Im östlichen Anschluss an die bebaubare Fläche verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Gasleitung. Derzeitiger Betreiber sind die Stadtwerke Haltern. Der Schutzstreifen beläuft sich auf beidseits *1,80* m. Er ist von Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

16. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung "Wellenbogen". Diese Gestaltungssatzung ist der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.

~~17. ANBAUBAULAST~~

~~Bei Doppelhausbebauung ist auf dem ggfs. noch unbebauten Nachbargrundstück eine Anbaubaulast einzutragen.~~

17. PRIVATE STELLPLÄTZE

Den Bauherren wird empfohlen, in ausreichendem Umfang Stellplätze vorzuhalten (min. 1,5 Stp./WE), um Verkehrsprobleme im Plangebiet zu vermeiden.

18. DULDUNGSBAULAST

Auf allen Grundstücken im Plangebiet wird eine Duldungsbaulast zugunsten des Kalksandsteinwerkes Vestische Hartsteinwerke Schencking GmbH & Co. KG und der sich auf dem Grundstück der Sythengrund Wasagchemie Grundstücksverwertungsgesellschaft Haltern mbH befindlichen Industriebetriebe eingetragen.

19. BAUAUSFÜHRUNG

In die Entwässerungsanlagen der Münsterstrasse –L 551- darf kein Wasser aus dem Neubaugebiet eingeleitet werden.

Bau-feld	Fassade	Wohnung		Büro	
		Schall-dämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schall-dämm-Maß (dB)	Zusatzbelüf-tung
MI 1	Südost, Nordwest, Nordost	35	Schlaf- u. Kin-derzimmer	-	–
MI 1	Südwest	40	Aufenthalts-räume	35	Aufenthalts-räume
MI 2	*an der Bahn-trasse liegen-de Fassade*	*45*	Aufenthalts-räume	*40*	Aufenthalts-räume
MI 2	*sonstige*	*40*	*Aufenthalts-räume*	*35*	*Aufenthalts-räume*
MI 3	Südost, Nordwest, ~~Südwest~~	40	Schlaf- u. Kin-derzimmer	35	-
MI 3	*Südwest*	*35*	*Schlaf- u. Kin-derzimmer*	-	-
MI 3	Nordost	*45*	Aufenthalts-räume	*40*	Aufenthalts-räume
MI 4	*Nord, Ost*	*40*	*Schlaf- u. Kin-derzimmer*	*35*	-
MI 4	*West, Süd*	35	Schlaf- u. Kin-derzimmer	-	-
WA 1	alle	35	Schlaf- u. Kin-derzimmer	-	-
WA 2	Nord, West, Ost	-	Schlaf- u. Kin-derzimmer*	-	-
WA 3	*Nord,* ~~*West, Ost*~~	*40*	*Schlaf- u. Kin-derzimmer*	*35*	-
WA 3	~~Nord~~, West, Ost	35	Schlaf- u. Kin-derzimmer	-	-
WA 3	*Süd*	-	*Schlaf- u. Kin-derzimmer**	-	
WA 4	Nordwest, Nordost, *Südwest*	*40*	Schlaf- u. Kin-derzimmer	-	-
WA 4	*Südost*	-	*Schlaf- u. Kin-derzimmer**	-	-
WA 5	Nord/Nord-west, Süd-west	-	Schlaf- u. Kin-derzimmer*	-	-

* Die Lüftungseinrichtung muss im geöffneten Zustand mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB aufweisen.

Tabelle: Fassadenbereiche mit Festsetzungen für passiven Schallschutz

Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen R'w handelt es sich um Bau-Schalldämm-Maße entsprechend DIN 4109, Anhang A, Kapitel A.6.3, Ausg. 1989.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW 1996 S. 124) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl I S S.466) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetztes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381), in der derzeit gültigen Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NW) vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG), Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	I
0,4	(0,6)
	FH max. 9,00 m
ED	SD 28-45° max. 2 Wo

WA 2	I
0,4	(0,6)
	FH max. 9,00 m
ED	SD 28-45° max. 2 Wo

WA 3	I
0,4	(0,6)
	FH max. 9,00 m
ED	SD 28-45° max. 2 Wo

WA 4	I
0,4	(0,6)
	FH max. 9,00 m
E	SD 28-45° max. 2 Wo

WA 5	I
0,4	(0,6)
	FH max. 9,00 m
ED	SD 28-45° max. 2 Wo

MI 1	II
0,6	(1,2)
TH max. 6,00 m	FH max. 11,00 m
--	FD/PD ~~T5-20°~~ max 20°
O	SD 28-45°

MI 2	II
0,6	(1,2)
TH max. 6,00 m	FH max. 11,00 m
--	FD/PD ~~T5-20°~~ max 20°
O	SD 28-45°

MI 3	II
0,6	(1,2)
TH max. 6,00 m	FH max. 11,00 m
--	FD/PD ~~T5-20°~~ max 20°
O	SD 28-45°

MI 4	II
0,6	(1,2)
TH max. 6,00 m	FH max. 11,00 m
--	FD/PD ~~T5-20°~~ max 20°
O	SD 28-45°

PLANZEICHENERLÄUTERUNG:

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- s. textl. Festsetzungen -

MI — Mischgebiete § 6 BauNVO
- s. textl. Festsetzungen -

WA 1	I	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,6)	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
TH max. 4,00 m	FH max. 9,00 m	Traufhöhe	Firsthöhe
ED	SD 28-45°	Bauweise	Dachform/Dachneigung
O	max. 2 Wo		Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- Beispiel -

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I, II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

O — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fussweg

F+R — *Fuss- und Radweg*

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gasleitung unterirdisch

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:

Umspannstation

Regenwasser-Versickerungsflächen

7. Grünflächen

nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Zweckbestimmung:
Hecke s. textlichen Festsetzungen

8. Flächen für Wald

nach § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

nach § 9 Abs.1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung vonBäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen.

Erhaltung von Bäumen

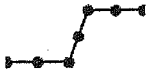
M

Maßnahmenflächen gem. textl. Festsetzungen

10. Sonstige Planzeichen



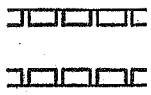
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
nach § 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
nach § 16 Abs. 5 BauNVO



Spielplatz



Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht



Leitungsrecht / Fahrrecht



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen



Lärmschutzwand

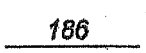
11. Hinweise



Aufstellplätze für Müllgefäße

geplante Grundstücksgrenzen

Kartengrundlage



Flurstücksgrenze mit
Flurstücksnummer



Abwasserkanal Mischwasserleitung
vorhanden, Fließrichtung



Geländehöhe



Schieber Gas / Wasser



Laterne



Kanaldeckel

Kanalhöhen:
KD Deckel
KS Sohle



Straßensinkkasten



Baum