

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichen)

WA	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 18 BauNVO
0,15	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
0,25	Geschoßflächenzahl, § 20 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO <i>In Form von Einfamilienhäusern.</i>
	Baugrenze, § 23 BauNVO <i>Für Mehrfamilienhäuser sind zusätzliche Stützpunkte erforderlich, hierzu ist eine Befragung notwendig.</i>
	Hauptfirstrichtung der Gebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen
	Verkehrsr Grünflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB
	Grünfläche, Gärten, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	zu erhaltende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB

• Charakter des Doppelreihers
 • "Einfamilienhäuser" Regel!
 • Begründung zum Bebauungsplan S. 14
 • Im Baugesetz können 7000 m² Gebäude mit 9000 m² Fläche errichtet werden.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Außer dem Erdgeschoß kann auch das Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Baugebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3. Stellung der Gebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Plan dargestellten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die enügltige Aufteilung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten.
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonstützen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

5. Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche dient der Sicherung des Ufersbereichs und der Ortstrandreinigung. Sie ist mit Auengehölzen zu bepflanzen, z.B. Roterle, Esche, Silberweide, Traubenkirsche, Schneeball, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen.

6. Zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Straßenbereich sind folgende Gehölze zu pflanzen: Winterlinde, Spitzahorn, Apfeldorn.
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B.: Stieleiche, Hainbuche, Birke, Eberesche, Winterlinde, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose, Liguster, Obstbäume. Je 400 m nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.