

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

E

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO



Baugrenze, § 23 BauNVO  
Hauptfirstrichtung der Gebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Verkehrsflächen

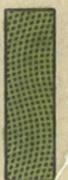


Verkehrsgrünflächen

} § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



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

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 enigmatische 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 Uferschutzes 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 Straßenumfeld 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.

*• Charakter des Baugebietes  
"Einfamilienhäuser" Typus!  
• Begründung zum Bebauungsplan S. 11  
• Im Baugebiet können 7000 m<sup>2</sup> Grün-  
gelände mit 9000 Bäume erreicht werden.*