Kreis : Esslingen
Gemeinde : Neckartenzlingen
Gemarkung: Neckartenzlingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Rotenbach" ~~- Änderung 2002~~"

0 5 10 20 30 40 50m **M 1 / 500**

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) 18.09.2001 u. 04.06.2002

vom 18.09.01 **öffentliche Bekanntmachung am** 05.10.2001 u. 21.06.2002

Beteiligung der Bürger (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 04.07.02 **bis** 05.08.02 **und am**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

vom 18.06.02 **bis** 05.08.2002

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 21.01.03

Öffentlich ausgelegt vom 03.03.03 **bis** 04.04.03
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 21.02.2003

Satzungsbeschluss
- **über den Bebauungsplan (§ 10 (1) BauGB)**
- **über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Beschluss des Gemeinderats am 27.05.2003

In Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB) 03.02.2006 veröffentl. Amtsblatt GW

durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

Gefertigt:
Stuttgart, den 09.04.2002/21.01.2003
27.5.2003

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

Aufgestellt:
Neckartenzlingen, den 09.04.2002/21.01.2003
27.5.2003

Gemeinde Neckartenzlingen Ortsbauamt

Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteilen war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats. Die Begründung war beigefügt.

30. Mai 2003 **Bürgermeister**

T E X T T E I L - Bebauungsplan -
(planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

zum Bebauungsplan „Rotenbach“

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) (§ 4 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO zugelassen.
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(Hinweis: Beschränkung der Zahl der Wohnungen siehe Textteil I Nr. 7).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Im begründeten Einzelfall darf die Grundflächenzahl um max. 10 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

a) **Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 0,5 m über der höchsten Stelle des bestehenden natürlichen Geländes liegen.
Die Geländehöhe ist am Eckpunkt des Hauptbaukörpers des geplanten Gebäudes zu ermitteln.

b) **Traufhöhen (TH)**
Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.
Sie gelten über der im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren festgelegten bzw. angegebenen – jedoch höchstens über der im Bebauungsplan zulässigen – Erdgeschossfußbodenhöhe.

TH = Traufhöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

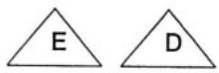
c) **Firsthöhen (FH)**
Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B. First der Satteldächer und geneigten Dachflächen). Sie gelten über der im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren festgelegten bzw. angegebenen – jedoch höchstens über der im Bebauungsplan zulässigen – Erdgeschossfußbodenhöhe.

FH = Firsthöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO).



innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)
Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten für Gebäude mit Ausnahme von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche. In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m auf $^{2}/_{3}$ der Gebäudelänge gestattet werden.

5 Mindestmaße für die Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Baugebietsteilen WA 1 und WA 2 muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m² betragen.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.

7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1 - 3
2WO Im Baugebiet WA (WA 1, WA 2 und WA 3) ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) beschränkt.

8 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

9 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die ausgewiesen Fläche ist für die Rückhaltung bzw. Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Hinweis: Eine Versicherung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen auf den Grundstücken ist wegen der geologischen Verhätnisse auszuschließen.
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in einer „bewirtschafteten Zisterne“ zu sammeln und verzögert abzuführen.
Es sind Maßnahmen zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht in die unterliegenden Grundstücke überläuft.
Das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser ist in das Mischwassersystem einzuleiten.

10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Neckartenzlingen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen. Die Fläche des Leitungsrechts ist entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.
Hinweis:
Die dargestellte Fläche darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaut, bepflanzt und sonst genutzt werden. Das gilt auch für eine Veränderung des bestehenden Geländes.

11 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot und Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

pfg/pb = Gehölzpflanzung:
Die vorhandene Gehölzpflanzung ist zu ergänzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

13 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zugelassen.
Pro Baugrundstück ist nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Lärmschutz

Im Rahmen der „Lärmschutzsanierung an der B 312 in Bempflingen und Neckartenzlingen“ wurde im Bereich des Bebauungsplans entlang der Bundesstraße eine Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme errichtet. Da die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau durch diese Maßnahmen nicht in vollen Umfang eingehalten sind, wird empfohlen, bei Baumaßnahmen zusätzliche bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz der Aufenthaltsräume zu treffen.

2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Soweit Baumaßnahmen tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Wird von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, ist zusätzlich zum baurechtlichen Verfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Untergeschosse sind dann gegebenenfalls als wasserdichte Wanne auszubilden.
Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen abzuleiten. Die hierfür notwendigen Trassen sind rechtlich zu sichern. Für die Fassung und Ableitung der Austritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3 Entwässerung

In einzelnen Baugebietsteilen können die Gebäude, die in der Hanglage unterhalb der Straßenhöhen liegen, nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden, so dass Hebeanlagen installiert werden müssen. Die Abführung bzw. Beseitigung des Niederschlags- und Abwassers ist für diese Vorhaben, so auszuführen, dass die unterliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bundesbodenschutzgesetze (BBodSchG, BodSchG BW), insbesondere auf § 4 wird verwiesen.

5 Teilungsgenehmigung

siehe besondere Satzung

6 Denkmalschutz – Bodenfunde -

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

7 Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

8 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

9 Baugrund

Im Untergrund des Plangebiets steht Knollenmergel an. Der Knollenmergel neigt zu Rutschungen, so dass Sicherheitsmaßnahmen bei Erdarbeiten zu treffen sind.
(siehe Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau).

10 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bearbeitet:
Stuttgart, den 09.04.2002/21.01.2003
27.05.2003

.....

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 • 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 • Fax 0711/21001-11

Neckartenzlingen, den 09.04.2002/21.01.2003
27.05.2003

.....
Ortsbauamt

TEXTTEIL

- örtliche Bauvorschriften nach LBO -

zum Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Rotenbach "**
Rechtsgrundlagen der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich der „Satzung über die örtlichen Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

I. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachgestaltung

a) **Dachform, Dachneigung (DF,DN)**
(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone)

Hauptgebäude:

DF = Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 8° bis max. 32° zulässig.
Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen:
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen:
Garagen sind nur mit geneigten Dachflächen oder mit einem begrünten Flachdach zu erstellen.

b) **Dachdeckung**
Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen zugelassen.
Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.

Bei **Doppelhäusern und Hausgruppen** sind die Art und die Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

c) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachgauben (Dachaufbauten) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- zwischen den einzelnen Dachgauben muss mindestens ein Abstand von 2,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.

- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite muss mindestens 1,0 m betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung (Verkleidung)

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

1.1.3 Gestaltung der Stellplätze

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

1.2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen als Mauern nicht zugelassen.

1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

1.4 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Entfällt!

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
Bestehende Freileitungen besitzen Bestandsschutz.

2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgesetzt:

- für Wohngebäude mit einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplätze herzustellen.
- für Gebäude mit mehr als einer Wohnung und einer Wohnfläche von mehr als 35 m² sind pro Wohnung mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen.
- für Gebäude mit mehr als einer Wohnung gilt für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 35 m² die Regelung nach § 37 LBO (für die übrigen Wohnungen die vorausgehende Regelung).

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

3 Ökologische Vorschriften (§ 74 Abs. 3 LBO)

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf, *sofern die Standsicherheit gewährleistet ist,* die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 0,8 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.
Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.
Hinweis: Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die geologischen Baugrundverhältnisse zu beachten, da im Gebiet aufgrund des geologischen Untergrunds Rutschgefahr besteht.

II. Hinweise

1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

2 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Eine Nutzung des Niederschlagswassers in Gebäuden erfordert aus hygienischen und gesundheitsvorsorglichen Gründen eine Aufbereitung und fachgerechte Installation.

Bearbeitet:
Stuttgart, den 09.04.2002/21.01.2003
27.05.2003

Neckartenzlingen, den 09.04.2002/21.01.2003
27.05.2003

Ortsbauamt

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 • 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 • Fax 0711/21001-11

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA 1, 2, 3	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA 1, WA 2, WA 3

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1, 2, 3 / 2 Wo	Beschränkung auf 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude im Baugebietsteil WA 1, WA 2, WA 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

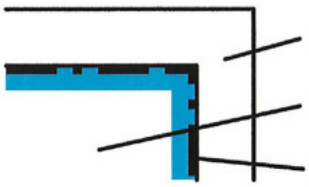
Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0.3 bzw. 0.4	Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
HbA	Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
EFH	- Erdgeschossfußbodenhöhe
TH	- Traufhöhe als Höchstmaß
FH	- Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO) im Baugebietsteil WA 3
E	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) im Baugebietsteil WA 1 - nur Einzelhäuser zulässig
E , D	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) im Baugebietsteil WA 2 - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

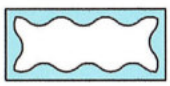
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmug
- Mischverkehrsfläche

Fußweg

Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Rückhaltung bzw. Regelung des Wasserabflusses

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr — Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

pfg/pb — Pflanzgebot (pfg) und Pflanzbindung (pb) für flächenhafte Anpflanzungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der der Grundflächenzahl

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
DN	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	--
Bauweise	DF, DN

Hauptversorgungsleitungen:

unterirdische Leitungen oder Anlagen (Gasversorgung)

Allgemeine Planzeichen:

≦ — kleiner gleich (Höchstmaß)

48 Whs — bestehende Gebäude

Lärmschutzwand h = 2.50 m

Stand der Planunterlagen

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster entspricht dem Stand vom März 2002.