



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), s. text. Fests. Nr. 1.1
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), s. text. Fests. Nr. 1.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), z.B. 0.4, s. text. Fests. Nr. 2.1
0.8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0.8
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. II
OK = 8.0 m	Maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Metern, z.B. 8.0 m, s. text. Fests. Nr. 2.2

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
---	-------------------------------

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

—	Baugrenze (§ 23 BauNVO), s. text. Fests. Nr. 3
---	--

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

—	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
---	--

—	Kinderessstäte
—	Kinderessstäte, s. text. Fests. Nr. 6

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg, Fuß- und Radweg, Platz (Fußgängerbereich))
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
—	Spielfeld, s. text. Fests. Nr. 6.1
—	Bildstock, s. text. Fests. Nr. 6.2

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

—	Anpflanzender Baum, s. text. Fests. Nr. 5.1
---	---

—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. P2, s. text. Fests. Nr. 5.2 und 5.3
---	---

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Bemalung in Metern
—	Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
—	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
—	Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109, s. text. Fests. Nr. 5.1
—	Bezeichnung (Arbeitsstelle) der Verkehrsflächen, z.B. Rollring
—	Bushaltestelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO).

1.1.1 Zulässige Nutzungen (§ 3 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.1.2 Ausnahmebereiche zulässige Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO):

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

1.2.1 Zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.1 Ausnahmebereiche zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Betriebsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Mobilfunksende- und -empfangsanlagen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl - Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 und 17 Abs. 2 BauNVO)

In den Wohngebieten WR 3, WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß) ist die Oberkante der fertig ausgebauten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

3 Überbaubare Grundstücksflächen: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen und Stellplätze

Bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen

Bauliche Anlagen in Form von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Wohngebieten WR 2 und WA 1 bis 3, wenn:

- die Garage mit ihrer Längsseite unmittelbar an einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ errichtet wird,
- der Abstand dieser Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zur nächstgelegenen, gepflasterten Straße 12, 63/20 Dezimeterlinie verlaufenden Baugrenze 3,0 m beträgt, und
- die Garage mit ihrer Vorderseite den Abstand von mindestens 3,0 m zu einer sonstigen Verkehrsfläche einhält.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereichs ist in den Wohngebieten WR 1, WR 2 und WA 2 ein mindestens 5 m breiter Bereich auf der gesamten Länge der Geltungsbereichsgrenze von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit Ausnahme des in diesem Bereich zu errichtenden Einfriedungszauns, und von Garagen, Zufahrten und Stellplätzen nach § 19 Abs. 4 BauNVO freizuhalten.

5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kinder-essstätte.

Zulässig sind:

- Gebäude zu Betreuungszwecken von Kindern (Kinderessstätte) einschließlich aller für den Betrieb erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
- sonstige untergeordnete, bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

6.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Bildstock

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bildstock dient der Unterbringung eines Bildstockes und von begleitenden Sitzgelegenheiten.

Mindestens 30 % der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind als grüner, gepflegter Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als grüner, gepflegter Grünfläche gelten Rasenflächen, Beet-, Ziergehölze und niedrige Pflanzungen. An der Grenze zum benachbarten Wohngebiet WR 1 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine einreihige Heckpflanzung herzustellen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

9.5 Begrünung in der Gemeinbedarffläche „Kindertagesstätte“

Die nicht überbaubaren bzw. die nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind als grüner, gepflegter Grünfläche mit Bodenschluss anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestgrünanteil beträgt 40 % der Gemeinbedarffläche. Es sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzliste, Vorschlagsliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang (SU) von 16-18 cm aufweisen und mindestens 3 mal verpflanzt sein.

Mindestens 10 % der Gemeinbedarffläche sind mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste, Vorschlagsliste B (Mindestqualität: Mindestgröße 80 cm, 2 mal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Spielplätzen und Kinderspielflächen zu achten.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist in der Planzeichnung festzusetzen.