

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

GELTNDSBEREICH ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	
NUTZUNGSART WOHNEN 1 UND 2 ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, IM SINNE DES § 4 BAUNVO	
GRZ 0,4	
GOK_{max} 8,0 m	
I	
II	
GZ 0,8	
II	
A	
B	
o	
Ga	
2 Wo	
M	
A	
VERKEHRSLÄUFER BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSLÄUFER ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	
VERKEHRSLÄUFER BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	
UNTERIRDISCHE HAUPTABWASSERLEITUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	
MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND BZW. BEI DENEN BESONDERE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN SIND; HIER: 3 METER SCHUTZABSTAND ABWASSERLEITUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB	
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE	

3.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit GFZ 0,4 im Teilgebiet 1 und mit GFZ 0,8 im Teilgebiet 2 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb des Geltnbsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbereich von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudestrukturen die Baugrenze nicht überschreiten. Dennoch sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In den mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Teilgebietes 3 ist die Gebäude zu errichten. In den mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Teilgebietes 2 sind weitere untergeordnete Gebäudezulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die das Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seine Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(§ ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Plan. Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Garagen und Carports und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem Baufeld bzw. zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Fläche für Garagen und Carports zulässig.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Siehe Plan. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngesellschaft zulässig.

Siehe Plan.

Mischverkehrsfläche: Die zur Erschließung der Baugruben dienende Wohnstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau der Straße erfolgt als Mischverkehrsfläche. (Breite 6,00 m).

Fußweg: Ein 1,50 m breiter Fußweg dient der Anbindung des Plangebietes an den bestehenden Fußweg südlich des Geltnbsbereiches.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,0 m, d.h. jeweils 3,0 m rechts und links der Trassenachse.

Siehe Plan.

Die Hauptabwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Breite des Schutzstreifens beträ