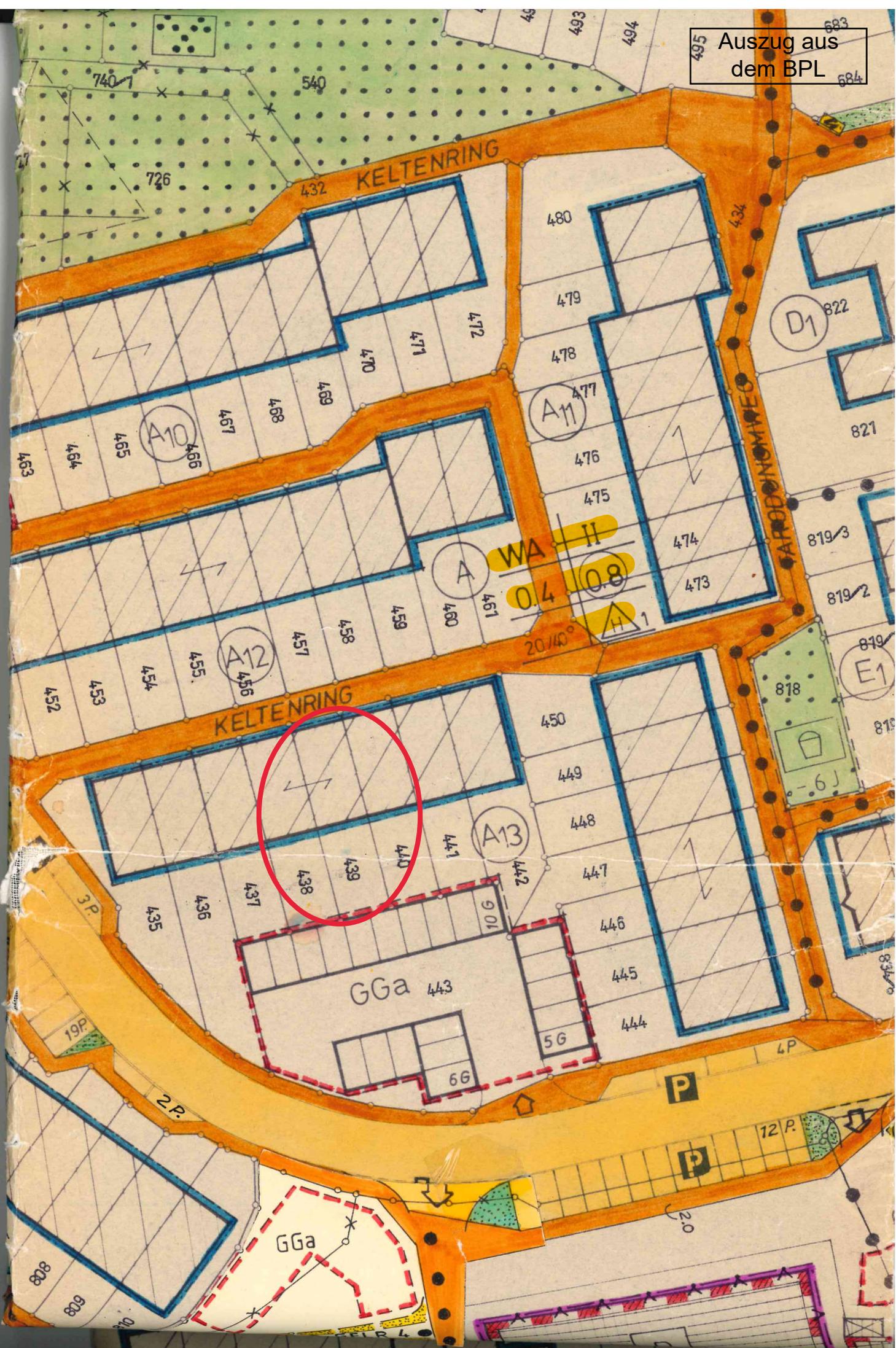


Auszug aus dem BPL

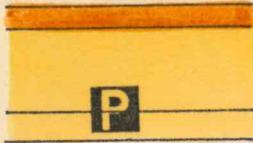


ZEICHENERKLÄRUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
(VERFAHRENSGRENZE)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:



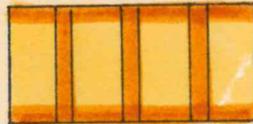
GEHWEGE F = REINER FUSSWEG

FAHRBAHNEN

ÖFFENTL. PARKPLÄTZE



GEH- UND RADWEG



MIT BELASTERUNG GESTALTETE ÖFFENTL. PLATZFLÄCHE
MIT INTEGRIERTEN FAHRBAHNEN



BUSHALTESTELLE



SCHULBUSHALTESTELLE



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE:

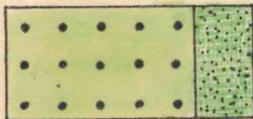
GLR 1 = GEHRECHT (EINSCHL. RADFAHRER) + LEITUNGSRECHT
(STROM) ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, IN DER LAGE UM
BIS ZU 7,0 m VERSCHIEBBAR ENTSPR. GEBÄUDEPLANUNG

GR 2 = GEHRECHT (EINSCHL. RADFAHRER) ZUGUNSTEN DER
ALLGEMEINHEIT, IN DER LAGE UM BIS ZU 7,0 m VERSCHIEB-
BAR ENTSPRECHEND GEBÄUDEPLANUNG

GFLR 3 = GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES
SÜDLICHEN ANGRENZERS

GFLR 4 = GEH-, FAHR- U LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN D. ALLGEMEINH.

LR 5 = LEITUNGSRECHT (STROM) ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



PARKANLAGE



PFLANZGEBOT
FÜR EINZELBAUM

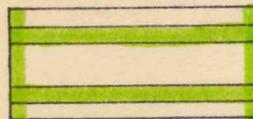


KINDERSPIELPLATZ

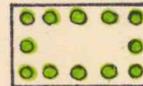
X J = ALTERSGRUPPE



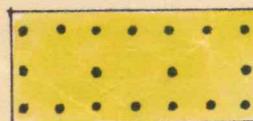
PFLANZGEBOT FÜR ALLEEARTIGE BAUMREIHE, BAUMABSTAND i.M. 15,0 m,
BEI BERÜCKSICHTIGUNG VON GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN



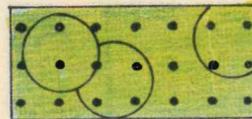
PFLANZGEBOT FÜR
PARKARTIGE GRÜNANLAGE



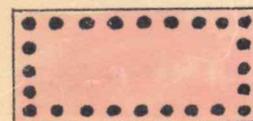
PFLANZGEBOT FÜR
GARTENANLAGE



FLÄCHEN FÜR DIE
LANDWIRTSCHAFT



WALL MIT
GEHÖLZBESTAND
(ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE)



FLÄCHEN FÜR DEN
GEMEINBEDARF



GEBÄUDE FÜR GEMEINBEDARF



SOZIALE EINRICHTUNGEN



KULTURELLE EINRICHTUNGEN



SCHULE / KINDERGARTEN



ÖFFENTLICHE VERWALTUNG



FEUERWEHR



STANDORT FÜR
WERTMÜLLBEHÄLTER

NUTZUNGSZONE (X)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	X	X	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)	X	(X)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)
VORGESCHRIEBENE DACHNEIGUNG	X	X	BAUWEISE

W A = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

20 - 30° = DACHNEIGUNG VON - BIS

20 / 45° = DACHNEIGUNG DER DACHHÄLFTEN UNTERSCHIEDL.

0 = OFFENE BAUWEISE

E = NUR EINZELHÄUSER
 D = NUR DOPPELHÄUSER

H = NUR HAUSGRUPPEN
 H 1 = HAUSGRUPPEN BIS 150 m LÄNGE
 H 2 = HAUSGRUPPEN BIS 90 m LÄNGE

●●●● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

×××× ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSZAHL UND / ODER DACHNEIGUNG

———— BAUGRENZE

↔ VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG

HOTEL = AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN FESTGELEGTER NUTZUNGSZWECK (BAUNVO § 1.9)

----- BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Ga = GARAGEN

ST = PRIVATE STELLPLÄTZE

GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GST = PRIV. GEMEINSCHAFTS- STELLPLÄTZE

(TGA) = TIEFGARAGE

⇨ EIN- UND AUSFAHRT

■■■■ BAHNANLAGE

⚡ TRAFOSTATION

A ANTENNENMAST H_{max} = 20 m

RW RÜCKZUBAUENDER ERDWALL

⚡ STANDORT FÜR KABEL- VERTEILERSCHRANK

■ ANLAGEN UNTER DENKMALSCHUTZ

KD ARCHÄOLOGISCHES KULTUR- DENKMAL NACH § 12 DSchG

D KULTURDENKMAL UNTER DENKMALSCHUTZ BAUGRENZE NUR GÜLTIG FÜR BESTEHENDES KULTURDENKMAL

D BAUM ALS NATURDENKMAL NACH NatSchG

E ZU ERHALTENDES GEBÄUDE



Hinweis: Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

▨ BESTEHENDES GEBÄUDE

☒ ZU BESEITIGENDES GEBÄUDE

§ 3

Ausnutzungsüberschreitungen

1. Gültig für WA-Nutzungszonen nördlich der Höllentalstraße (B 31 alt):

a) Eine durch die Reihenhausbauung und Grundstücksteilung bedingte Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zulässig.

b) Bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen darf der Dachraum als ein weiteres Vollgeschoß genutzt werden, bei den Nutzungszonen G, J, L nur soweit die Geschoßflächenzahl eingehalten ist (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

2. Gültig für alle WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen darf der Dachraum als ein weiteres Vollgeschoß genutzt werden, sofern die Geschoßflächenzahl eingehalten ist (§ 17 BauNVO).

§ 4

Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen:

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind als Ausnahme für eingeschobige Bauteile wie Glasbauten, Wintergärten, Pergolen nur zulässig, wenn eine Tiefe von 2,50 m nicht überschritten wird.

Eine Grenzbebauung ist für solche Bauteile grundsätzlich möglich.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen J1 und J2:

An der Nord- und Ostseite darf pro Gebäude ein Treppenhaus von max. 6,0 m x 6,0 m die Baugrenze überschreiten.

3. Gültig nur für die Nutzungszone J1:

An der Südseite darf die Baugrenze durch eine eingeschobige Arkade mit einer Tiefe von max. 5,0 m überschritten werden.

4. Gültig nur für die Nutzungszone G:

Die Baugrenze kann nach Süden um max. 2,0 m überschritten werden, wenn die max. zulässige Bautiefe von 15,0 für das jeweilige Gebäude nicht überschritten wird und jedes Gebäude die max. Tiefe von 12,5 m einhält.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 9

Traufhöhen und Firsthöhen (§ 73 LBO)

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen nördlich der Höllentalstraße (B 31 alt) mit Ausnahme der Nutzungszonen J1 und J2:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt:

- bei einem zulässigen Vollgeschoß 4,50 m,

- bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,80 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 10,50 m.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 5,50 m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Fahrbahn oder Wohnweg vor der Gebäudemitte.

3. Gültig für die WA-Nutzungszonen J1 und J2:

Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m (bezogen auf die Platzfläche vor der Gebäudemitte).

§ 10

Gestaltung der Gebäude

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen:

a) Hausgruppen sich einheitlich zu gestalten.

b) Die Gliederung aus dem Gestaltungsplan ist sinngemäß einzuhalten.

c) Für die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan maßgebend.

d) Für die Dachdeckungen ist rotes und hellrotes Material nicht zulässig.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur auf über 35 ° geneigten Dächern und auf maximal 60 % der Trauflänge zulässig.