

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayPO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 — Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 — Vergnügungsstätten,
 — Tankstellen.
 Innerhalb des MU-1 ist gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO auf den Grundstücken der Parzellen 1-3 und 21-23, ein Anteil von mind. 40 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche oder nicht-wirtschaftliche Nutzungen zu verwenden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

| Nutzung | Grundflächenzahl – GRZ § 17 i. V. m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl – GFZ § 17 i. V. m. § 20 BauNVO |
|---------|--|---|
| MU-1 | max. 0,6 | max. 1,0 |
| MU-2 | max. 0,4 | max. 0,6 |

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig
 Bauplan: Erdgeschoss (E)
 Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude darf oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kelleranlagen ist unzulässig.
 Tiefgaragen sind ausschließlich im MU-1 zulässig.

2.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

max. 1 Vollgeschoss zulässig
 Bauplan: Erdgeschoss (E)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Wandhöhe
 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude:
 Höhe: max. 3,50 m
 Gebäude: Im MU-1: max. 4,00 m
 Im MU-2: max. 3,50 m

Definition:
 Die Wandhöhe ist zu messen von der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße.
 Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die folgende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser und Hausgruppen auf den betreffenden Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen.
 Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen.
 Terrassenüberdachungen und Balkone, diese sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird verwiesen.
 Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

4.1 Private Verkehrsflächen

Zufahrten
 Die Verkehrsfläche Erschließung hat ausschließlich über die im Bauplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
 Bei Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine isolierte Befestigung einzutreten.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 BauBO.

5. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die einzuhaltende Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

6. ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

| Grundstück | Wohnheiten (Wz.) |
|-------------------------------|--|
| MU-1 (Parzellen 1-3 21-23) | keine Regelung hinsichtlich Wz. |
| MU-2 (Parzellen 4-20 24-39) | 1 Wz. je Wohnung/ Doppelhaushälfte/ Hausgruppeneinheit |

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserentsorgung).
 Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von Zisternen oder Riegeln auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Mischwasserkanalisation zu erfolgen.

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUVBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
 Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
 Dachdeckung: bei PD 5°-10°;
 Dachaufbauten: unzulässig; festgesetzt wird ausschließlich ein Gründach

8.1.2 Anbauten:
 Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
 Dachdeckung: bei PD 5°-10°;
 Füllschicht: Metalldeckung oder Gründach zulässig;
 Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.3 Gebäude

MU-1:
 Dachform: Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
 Dachdeckung: bei PD 5°-10°;
 Metalldeckung oder Gründach;
 Dachaufbauten: unzulässig; festgesetzt wird ausschließlich ein Gründach

MU-2:
 Dachform: Satteldach (SD)
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-braun-antrazit-grau, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
 Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m;
 Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
 Dachaufbauten: unzulässig;

8.2 Grenzbauung

Zur Förderung der regenerativen Energieerzeugung ist innerhalb des Geltungsbereiches je Hauptgebäude ein Anteil von mind. 30 % mit Solar- oder Photovoltaikmodule zu belegen. Bei gemigten Dachformen sind die Modulanlagen entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Ausgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdach zulässig.

8.3 Regenerative Energien

Zur Förderung der regenerativen Energieerzeugung ist innerhalb des Geltungsbereiches je Hauptgebäude ein Anteil von mind. 30 % mit Solar- oder Photovoltaikmodule zu belegen. Bei gemigten Dachformen sind die Modulanlagen entsprechend der ausgebildeten Dachneigung zu errichten. Ausgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich bei Flachdach zulässig.

8.4 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen:
 Zur Begrünung des Straßenumfeldes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
 Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Gabionen/ lebende Zäune;
 Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK Verkehrshöhe/ Gehweg;
 Sockel: Holzzaun/ Metallzaun/ Gabionen/ lebende Zäune;
 Sichtschutz: ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
 Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
 Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m;

8.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
 Im gesamten Gebiet sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
 Stützmauern:
 Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steinringkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
 Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände;
 Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
 Hinweis:
 Die Geländehöhen sind die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Private Grundbesitzer sind dabei gemäß § 27 WVG nicht zu materiellen Veränderungen des Oberflächenwasserlaufes (wie abfließendes Wasser) für Dritte führen. Im Besonderen sind sowohl die bestehenden als auch geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich im MU-1 zulässig und dürfen nur an den Fassadenflächen der Gebäude errichtet werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m ist zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringfügige Befestigung ist zu achten.
 Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenversierte Pflaster, Schotterrasen, Rasengrünstreife, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. a.).

11. PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
 Die in der Planerstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen sollen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept einer eingetragenen und von der Erschließung abgesicherten Außenspielfläche im Grundriss einzuhalten ist. Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Kinderbetreuungseinrichtung sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubbäume in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen. Je angefangene 300 m Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb Kinderbetreuungseinrichtung
 Die in der Planerstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen sowie sämtliche Einzelgehölzpflanzungen sind in den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei jeglichen Gehölzpflanzungen ist auf das Straßenumfeld zu achten.
 Hinweis: Überbaubare Grundstücksflächen
 Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubbäume in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen. Je angefangene 300 m Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen
 Die in der Planerstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen sowie sämtliche Einzelgehölzpflanzungen sind in den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei jeglichen Gehölzpflanzungen ist auf das Straßenumfeld zu achten.
 Hinweis: Überbaubare Grundstücksflächen
 Zur Begrünung des Straßenumfeldes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
 Straßenumfeld und Stellplatzbegrenzung
 Zur Begrünung des Straßenumfeldes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
 Straßenspatzen
 Die öffentlichen Grünflächen ausgeprägt als Straßenspatzen, sollen als Rasen- / oder Wiesenflächen ausgebildet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grünstreifen im Norden des Geltungsbereiches

In den Grünstreifen im Norden des Geltungsbereiches wird ein Grünstreifen festgesetzt. Innerhalb des Grünstreifens sind gemäß Pflanzdarstellung ein Wall sowie eine Lärmuschutzwand mit einer Gesamthöhe von bis zu 5,5 m auszubilden. Der Grünstreifen ist in Richtung Norden mit einer durchgehenden Baum-/ Strauchpflanzung gemäß der Artenliste 14.2 (Verwendung Heister) sowie 14.3 (Verwendung Sträucher) in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu bepflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 80% betragen. Der Wall selbst ist zusätzlich mit einer Baumbreite von mind. 1 m in der darin festgesetzten Mindestqualität zu überstelen. In Richtung Süden hin verbleibt ein Blütenstreifen, welcher als extensiv genutzter Grünland auszubilden ist. Entsprechende heimische und autochthone Wildblumen- und Kräutermischungen aus gesicherter Herkunft (Herkunftsregion 16 Untereisereiche Hügel- und Pflatterregion) sollen dabei angelegt werden.

Eingrünung der Kinderbetreuungseinrichtung
 Hinsichtlich der Eingrünung der Kinderbetreuungseinrichtung stellen die in der Planerstellung des Bebauungsplanes im Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauch- / sowie Einzelgehölzpflanzungen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept einer eingetragenen und von der Erschließung abgesicherten Außenspielfläche im Grundriss einzuhalten ist. Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Kinderbetreuungseinrichtung sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubbäume in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 60 % betragen. Grundständig ist dabei auf die Verwendung ungelieferter Bäume und Sträucher zu achten.

12. PFLEGEARBEITEN

12.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzufragen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

12.2 Pflege der Grünflächen und Ansaaten
 Die Grünflächen und Ansaaten sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchserträge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni, der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngungs- und Pflegemaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

13. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18260 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbestand" (wie Mähgut) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

14. ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommt mit 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu achten.
 Bei gekeimte Bäume/ Straucharten, weisen immer bzw. temporär wenn teilweise auch nur leicht gefährliche Inhaltsstoffe auf.
 Mit gekennzeichneten Straucharten sind Ziergehölze.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
 Einzelgehölze: H, 3 v. v., mDB, 16-18 (Straßenumpröf, falls erforderlich)
 Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Berg-Ahorn
 Steil-Eiche
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Weiß-Linde
 und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
 Einzelgehölze: H, 3 v. v., mDB, 14-16 (Straßenumpröf, falls erforderlich)
 Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
 Qualität: H, 9-10 (Ostgehölze)
 Acer campestris
 Feld-Ahorn
 Carpinus betulus
 Harlekuhne
 Sorbus aucuparia
 Gemeine Eberesche
 sowie Obst- / und Nusshölzer standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher
 Qualität: St, mind. 4 Tr., 60-100
 Amelanchier lamarckii
 Cornus mas
 Corylus avellana subsp. sanguinea
 Haselnuss
 Corylus avellana
 Haselnuss
 Craetagus laevigata
 Zweifelfleiger Weißdorn
 Ligustrum vulgare
 Maibaum
 Forsythia x intermedia
 Forsythie
 Kolkwitzia amabilis
 Ligustrum vulgare
 Liguster
 Philadelphus in Arten
 Gartenjasmin
 Ribes rubrum
 Johannishäube
 Rulus idaeus
 Salix caprea
 Sal-Weide
 Sambucus nigra
 Schwarzer Holunder
 Syringa vulgaris
 Flieder
 Weigela in Arten
 Weigelia
 und andere heimische, standortgerechte Arten.

15. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

Um eine verbesserte Aufenthaltsqualität zu schaffen wird empfohlen eine lärmabgewandte Grundrissoberfläche der Wohnungen zu realisieren.

16. GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON ÜBERSICHTSLAGEPLÄN

Um vermeintliche Verluste durch direkte Lösung/ Verletzung oder auch Störungen von europäergeschützten Vögeln so weit wie möglich zu vermeiden sind folgende Maßnahmen zu treffen. Die Errichtung von oberirdisch abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse darf nicht stattfinden. Eine Sokelhöhe von mind. 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerfensterbänne sollten wasserdicht und/oder mit Aufkartungen, z. B. von Lichtschächten, ausgeführt werden.

17. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

Um eine verbesserte Aufenthaltsqualität zu schaffen wird empfohlen eine lärmabgewandte Grundrissoberfläche der Wohnungen zu realisieren.

18. GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON ÜBERSICHTSLAGEPLÄN

Um vermeintliche Verluste durch direkte Lösung/ Verletzung oder auch Störungen von europäergeschützten Vögeln so weit wie möglich zu vermeiden sind folgende Maßnahmen zu treffen. Die Errichtung von oberirdisch abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse darf nicht stattfinden. Eine Sokelhöhe von mind. 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerfensterbänne sollten wasserdicht und/oder mit Aufkartungen, z. B. von Lichtschächten, ausgeführt werden.

19. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

Um eine verbesserte Aufenthaltsqualität zu schaffen wird empfohlen eine lärmabgewandte Grundrissoberfläche der Wohnungen zu realisieren.

20. GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON ÜBERSICHTSLAGEPLÄN

Um vermeintliche Verluste durch direkte Lösung/ Verletzung oder auch Störungen von europäergeschützten Vögeln so weit wie möglich zu vermeiden sind folgende Maßnahmen zu treffen. Die Errichtung von oberirdisch abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse darf nicht stattfinden. Eine Sokelhöhe von mind. 25 cm. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerfensterbänne sollten wasserdicht und/oder mit Aufkartungen, z. B. von Lichtschächten, ausgeführt werden.

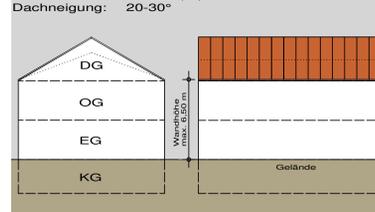
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Gebäude Parzellen 4-20 | 24-39

BAUWEISE:

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
 Dachform: Satteldach (SD)
 Dachneigung: 20-30°



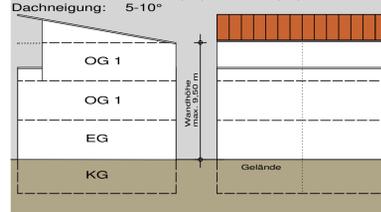
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Gebäude Parzellen 1-3 | 21-23

BAUWEISE:

Erdgeschoss und zwei Obergeschosse (E+II)
 Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
 Dachneigung: 5-10°



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

MU Urbanes Gebiet (gemäß Festsetzung durch Text Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

III 3 Vollgeschosse zwingend

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m ist zulässig.

Baufläche für private Stellplätze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Örtliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Anliegerstraße)

Örtlicher Gehweg

Örtliche Parkflächen

Örtlicher Randstreifen
 Ausbildung zum Parken (zusätzlich mit P gekennzeichnet) und zur Nutzung als Straßenspatzen – Ausbildung in versickerungsfähigem Belag

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Energiezentrale

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Örtliche Grünfläche

Straßenbegleitgrün

Abschirmung und Grünzäsur in Richtung Norden
 Ausbildung in Richtung Süden als Extensivgrünland und in Richtung Norden mit Pflanzgebot

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

St Stellplätze

GA/CP Garagen/ Carports

Firstrichtung

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Hausgartennutzung MU-1

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Hausgartennutzung MU-2

Kinderbetreuungseinrichtung/ Familienzentrum