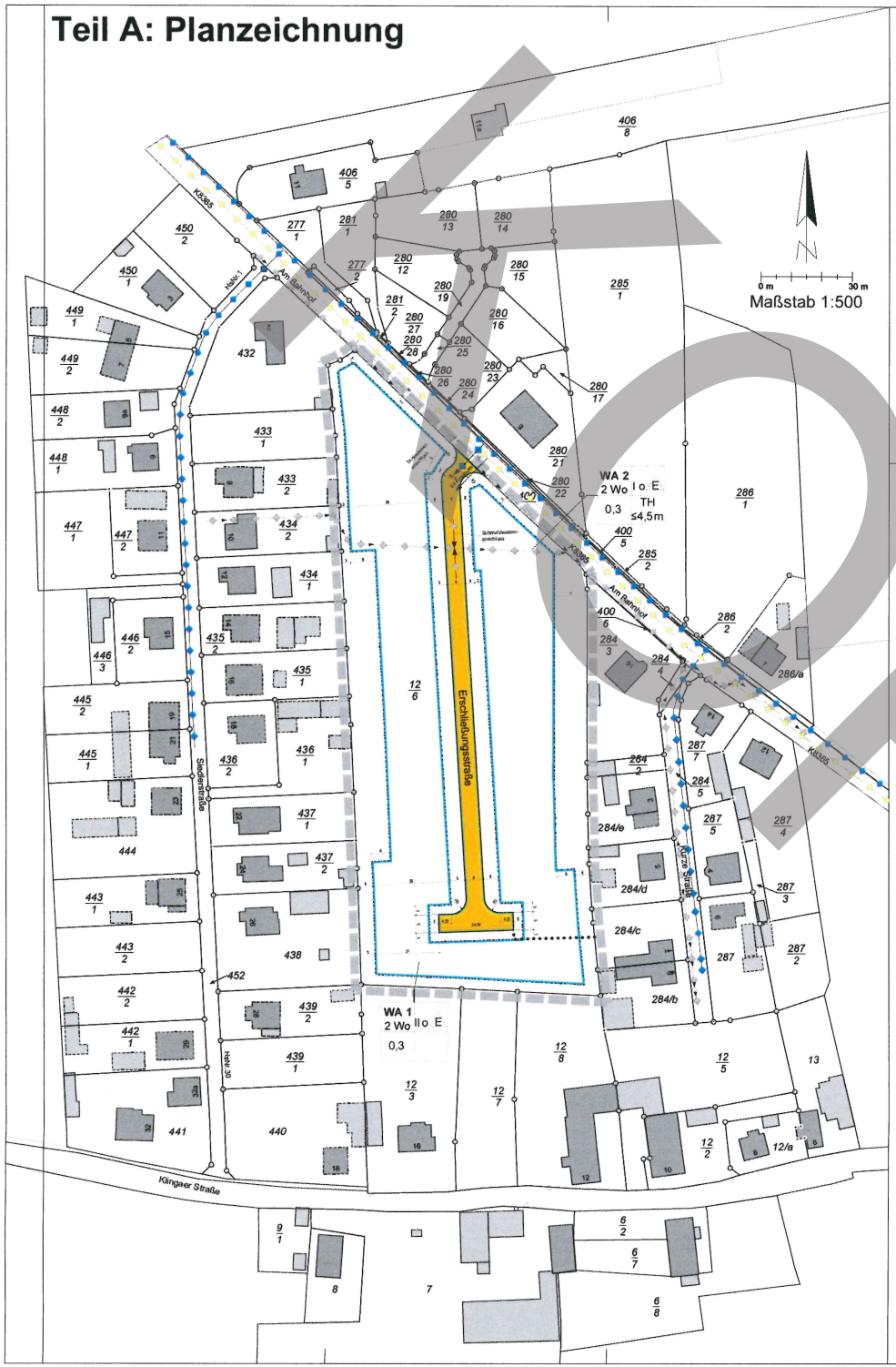
# Teil A: Planzeichnung




## Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

**I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB]**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | **Art der baulichen Nutzung** | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA | **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (weiteres siehe Teil B: Text Nr. 1)** | § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| 2 Wo | **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
| 2. | **Maß der baulichen Nutzung** | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 0,3 | **Grundflächenzahl (GRZ)** | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| II | **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. II** | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| 3. | **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| o | **Offene Bauweise** | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| E | **Nur Einzelhäuser zulässig** | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | **Baugrenze für Hauptbaukörper** | § 23 Abs. 1 BauNVO |
| 4. | **Verkehrsflächen** | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | **Öffentliche Straßenverkehrsfläche** | § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 22 BauGB |
| | **Straßenbegrenzungslinie** | |
| 5. | **Ver- u. Entsorgungsanlagen** Unterirdische Ver- u. Entsorgungsleitungen (Art siehe Planinschriebe) | § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB |
| 6. | **Sonstige Planzeichen** | |
| 6.1. | **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** | § 9 Abs. 7 BauGB |

**II. Darstellungen ohne Normencharakter**

**Nutzungsschablone:**

| WA<br>2 Wo | II o E | Bezeichnung Baugebiet / WE-Anzahl je Haus | Geschossigkeit Bauweise |
|---|---|---|---|
| 0,3 | | Grundflächenzahl (GRZ) | |

Längenbemaßung in Meter

**III. Darstellungen der Plangrundlage**

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurstücksnummer

## Teil B: Text

**Festsetzungen**

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

a) Wohngebäude
b) nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 Unzulässig sind (entsprechend den einzelnen Anordnungen nach Anlage eight):

a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
f) Gartenbaubetriebe,
g) Tankstellen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind unzulässig außer Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Nebenanlagen sind für die unter Anlagenziffer 1 genannten Zwecke zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Telekommunikation sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser zulässig. Nebenanlagen müssen gefahrlos und ungehindert erreichbar sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Pro Baugrundstück sind Garagen mit einer Gesamtlänge von 9 m zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Garagen und Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der durch einen Pfeil gekennzeichneten unterbrochenen Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradgaragen.

3. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur, Boden u. Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

3.1 Regenwasserversickerung

Sind auf den Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und für Brauchwasserzwecke zur Bewässerung, Wäsche und Reinigung zu verwenden. Die Versickerung ist unschädlich zu verwirklichen.

3.2 Bepflanzung der Grundstücksgrünanlage, von Stellplatzflächen, Zufahrten, Wegmarkierungen und Garagen

Die Bepflanzung dieser Bauobjekt Anlagen ist zu ausführen. Dass dies auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickte dieser Flächen versickern kann.

3.3 Maßnahmen zum Artenschutz

3.3.1 Die Abbrucharbeiten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind außerhalb der Brutzeiten, beginnend ab der Mitte August bis zum Beginn der Brutzeit im Frühjahr, wie zum Beispiel zwischen November und Februar, durchzuführen. Dies dient der Vermeidung von Verletzungstatbeständen bei den Artenschutzrelevanten Brutvogelarten, die nach einer bestimmten artenspezifischen Sachverhaltsbeziehungen sich ansiedeln. Bei der Abbrucharbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verletzung oder Tötung von Individuen stattfindet. Es ist zu prüfen, ob die Baugrunds von Individuen und Fortpflanzungsstätten und Brutplatzbildung der Erhaltung zugegeben Erhaltungszustand (FCS) gewährleistet bleibt dass artenschutzrechtlich verletzt.

3.3.2 Die Abbrucharbeiten sind unter ökologischer Baubegleitung innerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (Februar bis 01.03. und vom 01.08. bis 30.09.) zu durchführen. Die ökologische Baubegleitung ist Dokumentation und Bewertung der Bauarbeiten und hat das Vorhandensein von Individuen von Vögeln (Brutvögeln), Fledermäuse und Reptilien zu prüfen und