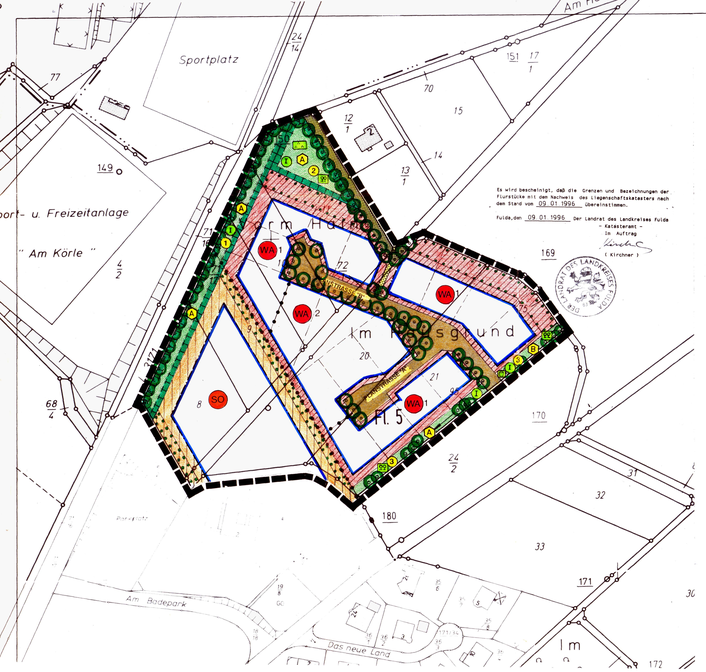

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB

2.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO WA I + WA II

2.1.1 WA 1

II Zahl der Vollgeschosse (max.)
o offene Bauweise
0,3 Grundflächenzahl GRZ
0,4 Geschoßflächenzahl GFZ

FH 10,0 m max. Firsthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)

TH 6,5 m max. Traufhöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachfläche.

30°-48° Dachneigung
Bei Mansardschlitzen ist die Dachneigung der Winkel zu mitteln und das Mittel entsprechend der Festsetzung anzuwenden.

S + W +P Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach
Dacheindeckung rot / rotbraun
Ausnahmsweise sind flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)

2.1.2 WA 2

III Zahl der Vollgeschosse (max.)
o offene Bauweise
0,3 Grundflächenzahl GRZ
0,6 Geschoßflächenzahl GFZ

FH 12,0 m max. Firsthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)

TH 9,5 m max. Traufhöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachfläche.

30°-48° Dachneigung
Bei Mansardschlitzen ist die Dachneigung der Winkel zu mitteln und das Mittel entsprechend der Festsetzung anzuwenden.

S + W +P Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach
Dacheindeckung rot / rotbraun
Ausnahmsweise sind flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)

2.2 SO SONDERGEBIET - THERAPIEZENTRUM § 11 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (max.)
o offene Bauweise
0,4 Grundflächenzahl GRZ
0,8 Geschoßflächenzahl GFZ

FH 12,0 m max. Firsthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)

TH 9,5 m max. Traufhöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachfläche.

30°-48° Dachneigung
Bei Mansardschlitzen ist die Dachneigung der Winkel zu mitteln und das Mittel entsprechend der Festsetzung anzuwenden.

S + W +P Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach
Dacheindeckung rot / rotbraun
Ausnahmsweise sind flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche WA und SO

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche WA

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche SO

3.4 Baugrenze

4 SONSTIGE PLANZEICHEN

4.1 Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung

5 VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (bituminöse Versiegelung zulässig bis max. 5,00 m / 4,50 m), randlich mit Gehweg und Pflanzstreifen für Straßenbäume anzulegen

5.2 öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg / Radweg - als wassergebundene Decke oder geschottert auszubauen, bituminöse Versiegelung unzulässig,

5.3 Wirtschaftsweg (bituminöse Versiegelung nicht zulässig).

5.4 Straßenbegrenzungslinie
Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu verziehen.

6 GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

6.1 Öffentliche Grünfläche

6.2 Private Grünfläche

6.3 Baumplatz / Obstbaumwiese

6.4 Spielplatz

6.5 Parkanlage

7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1.1 Innerhalb dieser Fläche ist eine Wallaufschüttung von 1 m bis zu 2 m Höhe durch anstaltenden Erdaushub vorzunehmen. Der Böschungsfuß darf erst 1 m hinter der Grundstücksgrenze der L 3171 beginnen. Diese Fläche ist 1 Pflanzreihe Pkt. 10.3 mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

7.1.2 Diese Fläche ist zu 50 % als Kräuterwiese (1-2 schürige Mahd ab dem 01.07. eines jeden Jahres) anzulegen und zu 50 % mit Obstbäumen als Obstwiese (in Gruppen im Pflanzabstand von 8 m x 8 m) 8. Pflanzliste 10.2 zu bepflanzen.

7.1.3 Diese Fläche ist zu 50 % als Kräuterwiese (1-2 schürige Mahd ab dem 01.07. eines jeden Jahres) anzulegen und zu 50 % mit Bäumen (in Gruppen im Pflanzverband von 8 m x 8 m) 8. Pflanzliste zu bepflanzen.

7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 8. Pflanzliste

7.3 Anpflanzung von Bäumen 8. Pflanzliste
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung geringmaßig anzuwenden.

8 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

8.