

## BEBAUUNGSPLAN

## "HINTER DER BURG - ERWEITERUNG"

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

STADT BAD WURZACH

- TEXTTEIL -"

## A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 (S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (Gbl. S. 65)

## B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3), (5), (6) 1. BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 4 und § 6 BauNVO).
  - Allgemeines Wohngebiet -WA-.  
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind auch als Ausnahme nicht zugelassen.
  - Mischgebiet -MI-.  
Die in § 6 (2) 8. und § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind, auch als Ausnahme, nicht zugelassen.
- 1.1.1. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) S. 3. BauNVO).  
Als Nebenanlagen ist im WA pro Hauptgebäude max. 1 Nebengebäude i.S.v. § 2 (2) LBO bis max. 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen. In den für den Oberflächenwasserablauf gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen nicht zugelassen (s. Fests. 1.8.).  
Im WA sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen. (Im MI gelten ausschließlich die Regelungen der BauNVO).
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2.u. 4. BauNVO).  
Wird wie folgt bestimmt:  
Durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die festgesetzte Höhenbegrenzung (Wände, First) s. zeichn. Teil.

Im WA ist bei Grundstücksgrößen unter 600 m<sup>2</sup> eine Erhöhung der GRZ um 0,05 = 0,3 zulässig.

Ein Überschreiten der max. zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen und Garagen ist bis 70 % zugelassen, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§ 19 (4) S. 3. BauNVO).

(Grünflächen können nicht in die Ermittlung des zul. Maßes der Nutzung einbezogen werden).

1.2.1. VOLLGESCHOSS (§ 9 (1) 1. BauGB / ( 16 (2) 3 BauNVO).  
als Höchstgrenze s. zeichn. Teil.

1.2.2. WOHNUNGSZAHL (§ 9 (1) 6. BauGB).  
Im WA sind je Gebäude max. 3 Wohnungen zugelassen.

1.2.3. HÖHENLAGE (§ 9 (1) 1 BauGB), § 16 3 (2) BauNVO.  
Im WA sind die Wandhöhen als max bzw. min. zulässige Wandhöhen festgesetzt, s. Eintrag im zeichn. Teil.  
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (-WH-), dies gilt auch bei Rücksprüngen. Bei Pultdächern (zul. im MI) darf das gemittelte Maß der traufseitigen Wandhöhe und des oberen Pultdachabschlusses die festgesetzte max. zul. Wandhöhe nicht überschreiten.

Abweichungen sind zugelassen :

- bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) wird die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen

Die Gebäudehöhen sind als max. zulässige Höhe festgesetzt (s. zeichn. Teil).

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (s. Text 1.2.4.).

§ 9 (2) BauGB

Höhenlage der Gebäude s. zeichn. Teil.

Im WA sind die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen verbindlich auf die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorte der Baukörper bezogen. Werden Gebäude abweichend vom vorgeschlagenen Standort erstellt, kann die EFH entsprechend der Höhenabweichung des vorhandenen Geländeverlaufes (s. Höhenlinien) bis max. 0,3 m verändert werden.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden bei starken Höhenunterschieden des geplanten Straßenverlaufs oder des vorhandenen bzw. geplanten Geländes.

Im MI wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max.

0,7 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Ver-



*Feiertagsboden =*

*Rohfußboden =*

- kehrfläche festgesetzt (Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks).  
Zur Geländegestalt s. Text 2.3.
- 1.2.4. GEBÄUDESTELLUNG (§ 9 (1) 2. BauGB).  
s. Eintrag der Hauptfirstrichtung im zeichn. Teil, gültig innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze, s. Text 2.1.2. Ein Abweichen bis  $\pm 15^\circ$  ist zulässig.
- 1.3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1), (2) BauNVO).  
offene Bauweise -o- ,
- 1.3.1. HAUSFORM Einzelhäuser im WA  
s. zeichn. Teil.
- 1.4. ÜBERBAUBARK. BAUGRUNDST (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO),  
s. zeichn. Teil.  
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.  
Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.  
Nichtüberdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.
- 1.5. VERKEHRSFÄLÄCHE (§ 9 (1) 11. BauGB).  
öffentlich - s. zeichn. Teil.
- Straße, Gehweg
  - Parkplätze
  - Verkehrsgrün
  - Fußweg, Geh- + Radweg.
- 1.5.1. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (1) 11. BauGB).  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. zeichn. Teil
- 1.5.2. STRASSENABSTANDSFLÄCHE (§ 9 (1) 10 BauGB).  
Entlang dem befestigten Fahrbahnrand der vorhandenen L 301 wird ein 20 m breiter von der Bebauung freizuhaltender Grundstückstreifen festgesetzt. Auf diesen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen und Werbeanlagen i. S. v. § 2 LBO nicht zulässig.
- 1.5.3. SICHTWINKEL (§ 9 (1) 10. BauGB)  
Die im Straßeneinmündungsbereich gekennzeichneten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art (Bepflanzung, Einfriedung, Stellplätze usw.), ab 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten.

- 1.6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15. BauGB).  
s. zeichn. Teil.
- privat -p-
  - öffentlich -ö-
  - Kinderspielplatz (s. zeichn. Teil).
- Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen. Dies trifft nicht auf Anlagen und Einrichtungen zu, die der Ableitung des Wassers dienen. Auf dem öffentlichen Kinderspielplatz sind dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Einrichtungen zugelassen (Spielgeräte, Sitzbänke, Einfriedung usw.)
- 1.7. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB), s. zeichn. Teil.  
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bindend. Die festgesetzte Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzliste (Teil D) zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume bzw. Sträucher gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.
- Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden Württemberg zu beachten
- 1.8. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21. BauGB).  
Leitungsrecht LR1 zur Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der zurückliegenden Grundstücke, oberirdisch. Lage und Regelquerschnitt s. zeichn. Teil, (s. Text 2.5.).  
Leitungsrecht LR2 zur Ableitung von Oberflächenwasser oder Schmutzwasser - unterirdisch. Lage siehe zeichnerischen Teil.
- 1.8.1. WASSERABLAUF-FLÄCHEN (§ 9 (1) 14. BauGB).  
Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers in die geplante Retentionsfläche. Diese Flächen sind in der Oberfläche so zu beschaffen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft möglich ist (Wasserablaufgräben); dementsprechend sind diese Flächen von Bäumen, Sträuchern oder Stauden freizuhalten (s. Fests. 1.1.1.), s. zeichn. Teil.  
Die Herstellung der Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch den Erschließungsträger.
- 1.9. GELÄNDEAN- (§ 9 (1) 26. BauGB).  
Aufschüttungen u. Abgrabungen soweit sie zur

- PASSUNG Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Tiefe von 1,0 m.
- 1.10. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB).  
Bereich für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, s. zeichn. Teil.  
Öffentliche Grünflächen:  
Herstellen und Unterhalten als extensiv gepflegte Wiesen mit Streuobstbepflanzung.  
Apfel: - Hochstämme in Lokalsorten  
Birne: - Hochstämme in Lokalsorten  
Pflanzgebot für Gewässerränder:  
Diese sind naturnah zu gestalten und entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.  
Beleuchtung  
In den Randbereichen der Bebauung sind im öffentlichen Bereich, zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Natriumniederdrucklampen einzusetzen. Die Lampen sind mit nach unten gerichteten Lichtkegeln anzubringen, soweit dadurch keine Gefährdung von Menschen zu befürchten ist.
- 1.11. UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG (§ 16 (3) 2. BauNVO).  
öffentl. Kinderspielplatz / öffentl. Grün / privates Grün (s. zeichn. Teil).
- 1.12. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB).  
s. zeichn. Teil.

- C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
2. ALLG. GESTALTUNGSGRUNDS (§ 74 (1) 1. LBO, (11 (1) u. (2) LBO)).  
Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig.  
Im WA sind die Außenwände zu verputzen oder in Holz auszuführen; Außenwände und großflächigen Außenwandteile sind hell zu tönen.
- 2.1. DÄCHER (§ 74 (1) LBO).
- 2.1.1. - FORM Geneigtes Dach / Satteldach s. zeichn. Teil.  
Ausnahmen können zugelassen werden wenn eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes nicht zu erwarten ist.
- 2.1.2. - HAUPTFIRST-RICHTUNG Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehren sind zulässig; deren First muss mind. 0,7 m unter dem Hauptbaukörper liegen. Die max. zulässige Breite ist in die Begrenzung nach Ziff. 2.1.4. einzubeziehen (max. 1/3 der Wandseite).
- 2.1.3. - NEIGUNG s. zeichn. Teil  
Untergeordnete Gebäude und Bauteile sowie freistehende Garagen können eine abweichende Dachneigung bis mindestens 22° haben.
- 2.1.4. - AUFBAUTEN Als Dachaufbauten sind Dachgaupen nur als Zwerchgiebel, Dreiecksgaupen, Giebelgaupen oder als Schleppgaupen zugelassen. Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Dachgaupenkonstruktion muss mind. 1 m unter dem First angesetzt werden.  
Von den Giebelseiten (Ortgang) und den Widerkehren ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Gaupenwandhöhe ist auf max. 1,6 m begrenzt. Als Gaupenwandhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Gaupenaußenwand mit der Dachhaut Gaupendach, als unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Gaupenaußenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Bei Zwerchgiebeln ist als unterer Bezugspunkt die Höhe des seitlich vorbeilaufenden Hauptdaches anzusehen. Der Abstand zwischen den Gaupen muss mind. 1,5 m betragen. Je Wandseite Hauptbaukörper ist nur eine Art der Gaupen zulässig.
- 2.1.5. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie mit einer

- EINSCHNITTE Konstruktion, entsprechend den im Text 2.1.4. genannten Aufbauten, überdeckt sind.  
Die Dacheinschnitte sind in die Gesamtlänge der Dachgauben einzubeziehen (s. Text 2.1.4).
- 2.1.6. Dachvorsprünge sind am Ortgang und an der Traufe mind. 0,3 m auszuführen.
- ÜBERSTÄNDE
- 2.1.7. Ziegel oder Betondachsteine, Farbton braun bis rot  
- DECKUNGSMATERIAL Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material u. Farbe gleicher Dachdeckung zu versehen.  
Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind bis zur Hälfte der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Mit den Anlagen ist ein Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,0 m sowie zum Ortgang von 1,5 m einzuhalten.
- 2.2. (§ 74 (1) 4., 5. LBO).  
ANTENNEN + NIEDERSpannungs- Die Rundfunk- und Fernsehantennen sind, unter Berücksichtigung der Empfangstechnik, so anzuordnen und zu gestalten, dass sie optisch weitgehend nicht in Erscheinung treten (z.B. Anordnung im straßenabgewandten Grundstücksbereich, farbliche Angleichung der Satellitenschüssel an den Hintergrund vor dem die Schüssel montiert ist, max. 1 Stck. gemeinsame Antennenanlage in einem Gebäude für mehrere Empfänger).  
FREILEITUNGEN Sofern über den Empfang der Antennenanlage hinaus der Empfang weiterer Programme erforderlich ist, sind weitere Antennen im dafür notwendigen Umfang zulässig.  
Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
- 2.3. (§ 74 (3) 1., [§ 10 LBO]).  
GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind insbesondere zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
- angrenzenden Verkehrsflächen
  - angrenzenden Nachbargrundstücke
  - Geschossebenen,
  - Garagen,
  - Straße und zur Herstellung der Zufahrts- / Zugangsflächen
  - die Wasserabflächflächen
  - Flächen für Freisitzplätze.
- Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubs. Die Geländeauffüllung muss

gleichmäßig über den gesamten Bereich, bei Beachtung des Wasserablaufs (s. Text 1.8.1.) erfolgen; Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.

Abweichungen hiervon sind erforderlich und zulässig in Bereichen bei denen die Straßen ober- oder unterhalb des gewachsenen Geländes geplant sind.

Abgrabungen zur Erschließung von Untergeschossgaragen mit abfallender Rampe oder zum Belichten von Untergeschossräumen sind unzulässig.

2.4.

#### BELAGSGESTALTUNG

(§ 74 (1) 3. LBO).

Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen.

2.5.

#### NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 (3) 2. LBO).

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf, ausgenommen den Bereich des MI-1+2 und WA-1, WA-2 Geb. 2.1. und WA-4 Geb. 4.1.+4.2., nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist über offene Gräben bzw. geschlossenen Systemen der Retentionsfläche ggf. auch mit Überlauf über Zisterne zuzuleiten (s. Text 1.8.).

2.6.

#### STELLPLÄTZE

(§ 74 (2) 2. LBO).

Je Wohneinheit über 70 m<sup>2</sup> sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen, bis 70 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz.

2.7.

#### EINFRIEDUNGEN

(§ 74 (1) 3. LBO).

Mauern als Einfriedung und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Zäune sind im WA bis zu einer Höhe von max. 0,7 m zulässig, im MI bis zu einer Höhe von 2,0 m. Für lebende Hecken als Einfriedigung gilt das Bad.-Württ. Nachbarrechtsgesetz.



D HINWEISE:

- GRUNDSTÜCKE** Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:
- die Größe der Baugrundstücke,
  - die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude,
  - die Grundstücksgrenzen
  - die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier.
- ARCHÄOLOGIE** Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zur Fundbergung ist einzuräumen.
- OBERFLÄCHENWASSER** Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.  
Für die Gartenbewässerung können deshalb Zisternen zum Sammeln des Wassers eingebaut werden. Zur Flächenbefestigung sind Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen (s. Ziff. 2.5.).
- VERSIEGELTE FLÄCHEN** Tätigkeiten, bei denen Abwasser im Sinne von verschmutztem Wasser anfällt, dürfen in den Bereichen nicht vorgenommen werden, die an das Oberflächenwasserversickerungssystem angeschlossen sind.
- GRUNDWASSER** Grundwasserabsenkungen durch Hausdrainagen bzw. Entwässerungsleitungen parallel der Erschließungsleitungen sind nicht gestattet. Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen. Wegen des gewählten Entwässerungssystems wird empfohlen, das Untergeschoss als sog. "Weiße Wanne" auszuführen. Außerdem sollten bauliche Vorkehrungen wie z.B. überhöhte Lichtschächte getroffen werden.
- BODENSCHUTZ** Bei der Planung und der Durchführung der Bauarbeiten ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu beachten.
- BAUGRUBEN-AUSHUB** Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzuführen.

- STELLPLÄTZE /GARAGEN** Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- EINFRIEDUNGEN** Nach RAS-Q sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche die Zäune im WA um mind. 0,5 m zurückzusetzen, bei höheren Zäunen im MI um 0,75 m.
- PFLICHTEN DER EIGENTÜMER** Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör sowie Schaltschränke zur Antennen- und Elektroverteilung in einer Tiefe bis 50 cm
  2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
  3. Für die Versorgung mit Niederspannungskabeln sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.
- NACHBARRECHT** Auf die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg, insbesondere der Abstandsvorschriften, wird hingewiesen.

D PFLANZLISTEAls Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme

Als Büsche/Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundrose (Rosa canina)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Als Kletterpflanzen:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

Als Hecke:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

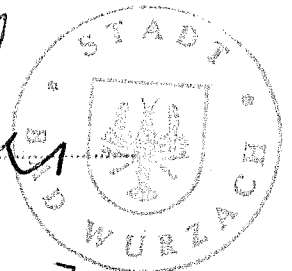
Ravensburg, 30.10. 2000

LUTZ  
Kreisplanungsamt

Anerkannt

Bad Wurzach, den

30. OKT. 2000

Morzinietz  
(Bürgermeister)

Jc.

**G ERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGSELEMENTE**

(§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.

<b>WA MI</b>	<b>NUTZUNGSART</b> Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet	PlanzV s. Text	1.1.3. 1.1.
------------------	---	-------------------	----------------

<b>GRZ</b>	<b>NUTZUNGSMASS</b> Grundflächenzahl	PlanzV s. Text	2.5. 1.2.
------------	---	-------------------	--------------

<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse max. zul. Wert	PlanzV s. Text	2.7. 1.2.1.
-----------	--	-------------------	----------------

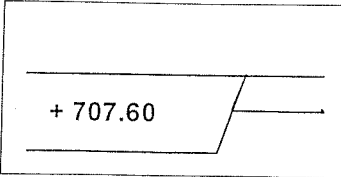
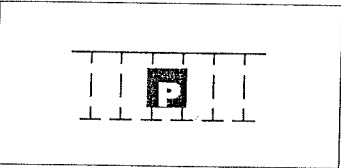
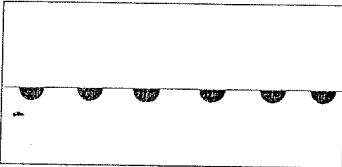
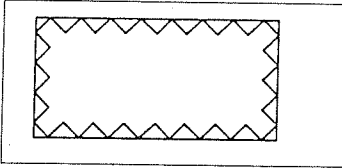
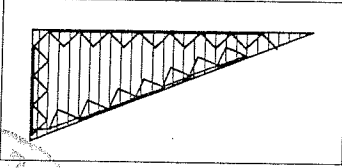
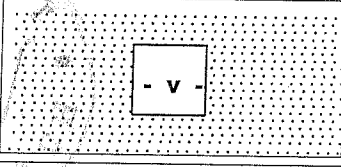
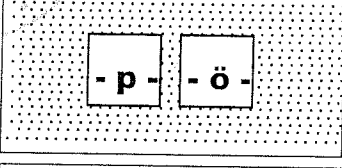
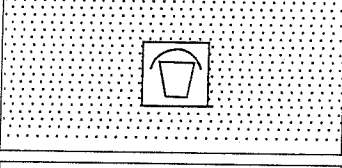
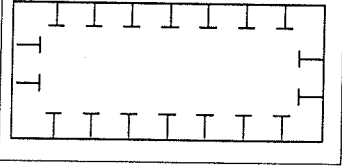
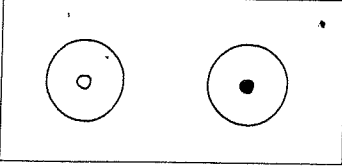
WH max. WH min. GH max.	<b>HÖHEN</b> maximal zulässige Wandhöhe minimal zulässige Wandhöhe maximale Gebäudehöhe	PlanzV s. Text	2.8 2.4.
-------------------------------	--	-------------------	-------------

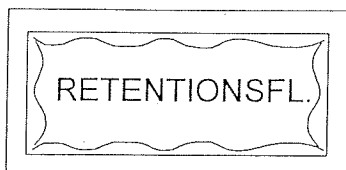
<b>O</b>	<b>BAUWEISE</b> offen	PlanzV s. Text	3.1. 1.3.
----------	--------------------------	-------------------	--------------

<b>E</b>	<b>HAUSFORM</b> nur Einzelhäuser zulässig	PlanzV s. Text	3.1.1. 1.3.1.
----------	--	-------------------	------------------

<b>BEISPIEL</b>	<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>	PlanzV § 2 (2) S. 2														
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">WA</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">II</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">2 WE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GRZ</td> <td style="text-align: center;">0,25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WH max.</td> <td style="text-align: center;">4,0 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WH min.</td> <td style="text-align: center;">3,4 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GH max.</td> <td style="text-align: center;">8,2 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SD gen. Dach</td> <td style="text-align: center;">DN 34 - 38°</td> </tr> </table>	WA	II		2 WE	GRZ	0,25	WH max.	4,0 m	WH min.	3,4 m	GH max.	8,2 m	SD gen. Dach	DN 34 - 38°	<b>NUTZUNGSART / GESCHOSSE</b> Allgemeines Wohngebiet/ max. 2 Vollgeschosse zul. <b>HAUSFORM / WOHNUNGSANZAHL</b> Einzelhäuser/ max. zul. 2 WE <b>GRUNDFLÄCHENZ. / max. zulässig</b> 0,25 <b>WANDHÖHE / Maßzahl</b> max./min. - zul. / Maßzahl <b>GEB.-HÖHE max. zul. / Maßzahl</b> <b>DACHFORM / DACHNEIGUNG</b> Satteldach max. zul. 34 - 38° geneigtes Dach	
WA	II															
	2 WE															
GRZ	0,25															
WH max.	4,0 m															
WH min.	3,4 m															
GH max.	8,2 m															
SD gen. Dach	DN 34 - 38°															

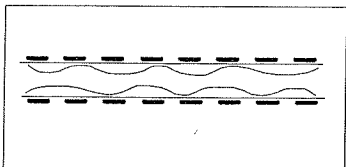
	<b>BAUGRENZE</b>	PlanzV s. Text	3.5. 1.4.
--	------------------	-------------------	--------------

	<p>VERKEHRSFLÄCHE öffentlich Straße, mit Höhenangabe Fahr- / Fußweg</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>6.1., 6.2. 1.5.</p>
	<p>VERKEHRSFLÄCHE Parkplätze</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>6.3. 1.5.</p>
	<p>ZU- UND ABFAHRTSVERBOT</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>6.4. 1.5.1.</p>
	<p>FREIHALTEFLÄCHE</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>15.8. 1.5.2.</p>
	<p>SICHTFLÄCHE</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>6.4. 1.5.3.</p>
	<p>VERKEHRSFLÄCHE Verkehrsrün</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>§ 2 (2) 1. 1.5.1.</p>
	<p>GRÜNFLÄCHE - privat - öffentlich</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>9. 1.6.</p>
	<p>GRÜNFLÄCHE - öffentlicher Kinderspielplatz</p>	<p>PlanzV. s. Text</p>	<p>9. 1.6.</p>
	<p>AUSGLEICHSFLÄCHE für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Land- schaft</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>13.1. 1.10.</p>
	<p>PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG</p>	<p>PlanzV s. Text</p>	<p>13.2. 1.7.</p>



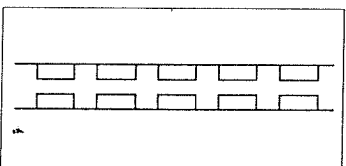
FLÄCHE FÜR DIE  
REGLUNG DES  
WASSERABFLUSSES

PlanzV 10.2.  
s. Text 1.8.1.



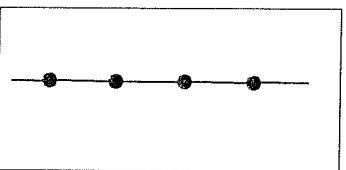
WASSERABLAUF- /  
LEITUNGSRECHT  
oberirdische Leitung

PlanzV 15.5.  
s. Text 1.8.



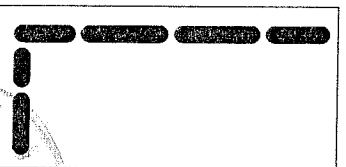
WASSERABLAUF/  
LEITUNGSRECHT  
unterirdische Leitung

PlanzV 15.5.  
s. Text 1.8.



TRENNUNGSLINIE  
unterschiedliche Festsetzung

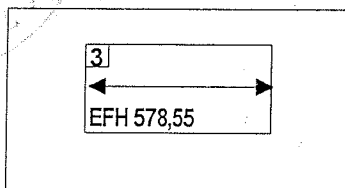
PlanzV 15.14.  
s. Text 1.11.



GELTUNGSBEREICH  
des Bebauungsplanes  
- Änderung

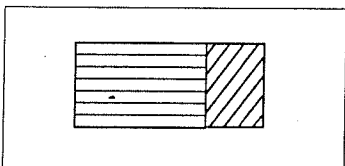
PlanzV 15.13.  
s. Text 1.12.

SONSTIGE PLANZEICHEN



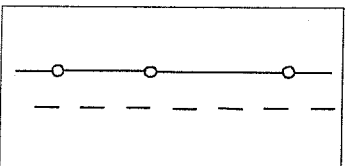
GEBÄUDE  
Gebäudestellung /  
Hauptfirstrichtung /  
Planungs-Nr. Gebäude

PlanzV § 2 (2)  
S. 2  
s. Text 1.2.4.,  
2.1.2.



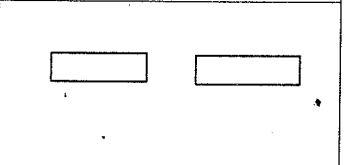
GEBÄUDE  
bestehend

DIN 18702  
7.13, 7.14




GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
vorhanden / vorgeschlagen

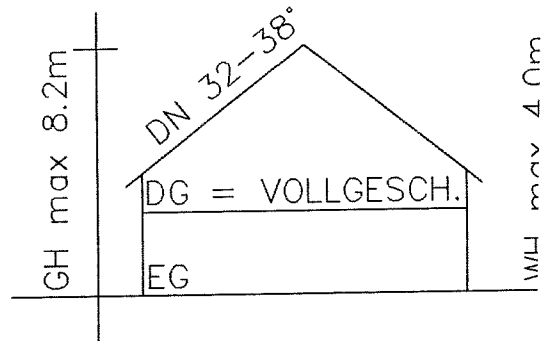
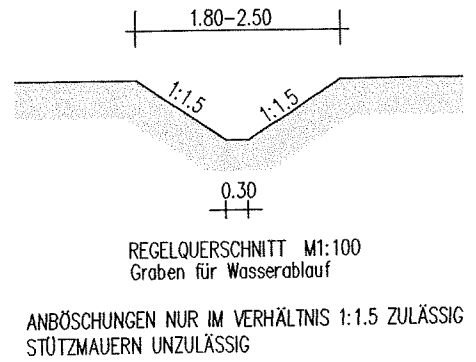
DIN 18702, 3.1.5.



GELTUNGSBEREICH  
Bebauungsplan "Hinter der  
Burg"

MI <sub>1-3</sub>	II
—	0
GRZ	0.30
WH max	6.00m
GH max	11.00m
GEN.DACH	30–38°

WA <sub>1-11</sub>	II
	3 WE
GRZ	0.25
GRZ bei Grundst. unter 600qm	0.30
WH min	3.40m
WH max	4.00m
GH max	8.20m
SD DN	34–38°



REGELQUERSCHNITT  
FÜR GEBÄUDE IM WA