

Bebauungsplanänderung

17a

Ortsbauplan Korntal
(Friedrich-/Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger Straße)

17a

X

Erstellt

Korntal-Münchingen, den 15.11.1993 (mit Änderungen vom 25.3.1994)

Geprüft

Wolfgang Mann-Mielert
Ulrich Plaetschke

Vermerke

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 08.06.1993
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 17.06.1993
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		am 19.08.1993
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		am 01.09.1993
Anrufung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben		vom 22.06.1993
Auslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 03.02.1994
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 10.02.1994
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 21.02.1994
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.02.1994	bis 21.03.1994
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)		am 9.6.94
Anzeige (§ 11 BauGB) - erfüllt -		am 16.6.1994
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)		23.6.1994

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den 15.6.1994


Plaetschke, Techn. Beigeordneter



Bebauungsplanänderung

Ortsbauplan Korntal (Friedrich-/Wilhelm-/Landhaus-/Münchinger Straße)

Gefertigt:

Korntal-Münchingen, den 15.11.1993 (mit Änderungen vom 25.3.1994)

Stadtbauamt

Brüggemann-Mielert
TBG Plaetschke

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 08.06.1993
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 17.06.1993
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 19.08.1993
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 01.09.1993
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom 22.06.1993
Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 03.02.1994
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 10.02.1994
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 21.02.1994
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.02.1994 bis 21.03.1994
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am
Anzeige (§ 11 BauGB)	am
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:

Korntal-Münchingen, den

.....
Plaetschke, Techn. Beigeordneter

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeuten:

1.1.1 **WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 **WB** Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO)

Ab dem 1. Obergeschoß sind im besonderen Wohngebiet nur Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig; ausgenommen hiervon sind die Änderungen von Teilnutzungen und ein Branchenwechsel. (§ 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Bei unterirdischer Anordnung notwendiger Garagen darf die zulässige Geschoßfläche bis 10 % überschritten werden (siehe Ziff. 1.2.2).

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (4) BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen Höchstgrenzen, entsprechend dem Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone, festgesetzt.

Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zur Veränderung der natürlichen Geländehöhe dürfen höchstens je 0,50 m betragen.

1.2.2 Bonus für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die zulässige Geschoßfläche darf bei Anlagung von unterirdischen Stellplätzen bis zu 10 % überschritten werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeuten:

1.3.1 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen und einer Gesamtlänge von höchstens 50 m.

1.3.2  Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m. Hausgruppen sind nicht zulässig.

1.3.3 a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung) sind die entsprechenden Planeintragungen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind nach Möglichkeit dort anzuordnen, wo Garagen/Stellplätze festgesetzt sind.

1.5.2 Ebenerdige PKW-Stellplätze und die Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflasterrasen etc. herzustellen. Die Stellplätze und Zufahrten müssen mindestens eine 30 % ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.

1.5.3 Längenbeschränkung bei Reihengaragen und -stellplätzen
Reihengaragen und -stellplätze sowie ihre Zufahrten dürfen höchstens eine Gesamtlänge von 10 m haben.

1.6 Gebiete, in den aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1.6.1 Diese Festlegungen gelten für neue Feuerstätten i. S. d. § 33 Abs. 1 LBO in folgenden Anlagen:

1. Feuerungsanlagen i. S. d. 1. BImSchVO (Kleinf Feuerungsanlagen)
2. genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des Anhangs der 4. BImSchV.

1.6.2 Neue Feuerstätten i. S. d. Abs. 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:

1. i. S. d. § 2 Nr. 15 a.) und b.) 1. BImSchV bei Kleinf Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
2. i. S. d. § 15 BImSchV bei genehmigungsbedürftigen Anlagen.

1.6.3 In den neuen Feuerungsanlagen dürfen Fernwärme, Gas und Heizöl EL nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.

- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO_x-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 150 mg/kWh, für CO von 90 mg/kWh und für SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO₂ Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung vom 24. Februar 1982 der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 25 vom Hundert unterschritten wird,
- bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer als 110 W je m² beheizter Fläche ist.

Diese Anforderungen gelten nicht bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

3. Holz

Naturlasches stückiges Holz in lufttrockenem Zustand darf nur in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen, gelegentlich verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O₂-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

1.6.4 Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen

1. bei Anlagen i. S. Punkt 1.9.1 Abs. (1) - Feuerungsanlagen... - durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO₂-Wertes oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung

der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i. S. d. § 26 BImSchG.

2. bei Anlagen i. S. d. Punkt 1.9.1 Abs. (2) - genehmigungsbedürftige Anlagen ... – im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

1.6.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen nach Punkt 1.9.3 können zugelassen werden, wenn eine Altanlage wesentlich geändert oder durch eine Neuanlage ersetzt wird und dadurch eine Verminderung der Jahresemissionsmenge um mindestens 25 vom Hundert zu erwarten ist und aus betrieblichen oder wirtschaftlichen Gründen die volle Einhaltung der Anforderungen unverhältnismäßig wäre.

1.6.6 Weitergehende Anforderungen

Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften - insbesondere des Immissionsschutzrechts - bleiben unberührt.

1.6.7 Hinweise:

- Umweltzeichen: Das Umweltzeichen wird nach detaillierten festgelegten Kriterien vom RAL unter Beteiligung des Umweltbundesamtes und des Bundeslandes, in dem der Hersteller seinen Sitz hat vergeben.
RAL: Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnen e. V.; Bornheimer Straße 180, 5300 Bonn 1
- NO_x: Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
- CO: Kohlemonoxid
- SO₂: Schwefeldioxide angegeben als Schwefeldioxid

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den Planeinträgen.

Es bedeuten:

1.7.1



Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,50 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Für Bäume, die näher als 2,50 m an die Baufenster bzw. Garagen- und Stellplatzflächen heranreichen, gilt das unter Ziff. 1.7.3 Gesagte.

1.7.2

Zum Schutz gegen mechanische Schäden sind die Bäume bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich (d. h. Bodenfläche unter der Traufe zuzüglich 1,50 m) umschließen. In diesem Bereich dürfen ohne Einschaltung der Baurechtsbehörde keine Grabarbeiten durchgeführt werden.

Versiegelnde Beläge unterhalb der Baumtraufe dürfen nicht mehr als 30 %, offene Beläge nicht mehr als 50 % des Wurzelbereiches des ausgewachsenen Baumes abdecken.

Beim Abgang eines erhaltenswerten Baumes ist ein neuer, einheimischer Baum, mit einem Stammumfang von mind. 25 cm gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Art des Baumes sowie der Standort ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

- 1.7.3  Die innerhalb der Baufenster und Garagenflächen gesondert gekennzeichneten Bäume sollen erhalten werden. Wenn bei baulichen Maßnahmen diese Bäume beseitigt werden, dann ist an einer anderen Stelle auf dem Grundstück ein neuer Baum zu pflanzen.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; ausgenommen sind Müllboxen und bauliche Anlagen mit maximal 20 cbm Rauminhalt je Grundstück.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Für die Gebäude (Ausnahme Garagen) außerhalb des Sanierungsgebietes wird Satteldach und Walmdach festgesetzt. Für die Gebäude innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes wird "Satteldach" festgesetzt.
- 2.1.2 Für die Dachneigung (Ausnahme Garagen) außerhalb des Sanierungsgebietes werden 25 bis 45 Grad festgesetzt. Doppelhäuser müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen. Einhäufige Dachformen sind nicht zulässig.
Innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist eine Dachneigung von 40 bis 50 Grad vorgeschrieben.
- 2.1.3 Alle Dachflächen bis zu einer Dachneigung von max. 15 % sind zu begrünen.
- 2.1.4 Dachgauben, -fenster und -einschnitte sind erlaubt. Sie dürfen nicht mehr als insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen und müssen in das Hauptdach gestalterisch eingebunden sein. Traufe, First und Ortgang dürfen durch Gauben, Dacheinschnitte und -fenster optisch nicht aufgelöst werden; insbesondere vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind auffällige grelle Farben bei Anstrich und Materialwahl zu vermeiden. Fassadenverkleidungen aus polierten, glänzenden oder anderen dem Charakter der Wohngebietes fremden Materialien sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.3.1 Die Grundstücke dürfen nur mit Büschen, Sträuchern, Hecken ohne Höhenbegrenzung und/oder mit max. 1,00 m hohen Zäunen/Steinmauern eingefriedigt werden. Andere Einfriedigungen sind ausgeschlossen.
- 2.3.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden (z. B. Drahtgitterknüpfzaun mit eingewachsener geschnittener Hecke aus Liguster, Hainbuche, Buchsbaum o. Ä.)
- 2.3.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften, insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht", in der geänderten Fassung vom 06.04.1964, bleiben unberührt.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.4.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit nicht Gehflächen, Zufahrten oder notwendige Garagen und Stellplätze erforderlich sind.
- 2.4.2 Den Bauanträgen ist ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1. Entsprechend § 10 Abs. 3 der Abfallsatzung des Landkreises dürfen Müllbehälterstandplätze für 1 100 l Behälter nicht mehr als 10 m von öffentlichen Straßen entfernt angelegt werden.
- 3.2 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269) zu verfahren.
- 3.3 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens"; siehe Beiblatt des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim, vom 27.10.1992.

AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

5. HINWEISE

- 5.1 Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes und den Richtlinien des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg über die Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen wurde im Plangebiet eine Kartierung und Bewertung des Baum- und Strauchbestandes vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme sind weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüberhinaus gelten folgende Grundsätze: (a) alle "besonders erhaltenswerten" und "erhaltenswerten" Bäume und Sträucher sind zu erhalten; (b) Bäume und Sträucher, die als "bedingt erhaltenswert" eingestuft wurden, sollen erhalten werden.

Die Bestandsaufnahme ist bei Bedarf beim Bauamt der Stadt Korntal-Münchingen einzusehen.

- 5.2 Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:

- 5.2.1 Für eine evtl. notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- 5.2.2 Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann. (siehe: Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.1988 AZ: 54-8951.13/5)

- 5.3 Wenn bei baulichen Maßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde angezeigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

- 5.4 Geotechnische Hinweise

- 5.4.1 Bei Neubauten, die tiefer als 1,50 m in den Untergrund eingreifen, oder wegen höherer Lasten als Pfahlgründungen in die felsigen Lettenkeuperschichten reichen, wird die Einholung eines geotechnischen Gutachtens dringend empfohlen.

- 5.4.2 Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Auf DIN 4149 "Bauen in deutschen Erdbebengebieten" wird hingewiesen.

6. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus:

6.1 Zeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung

6.2 Begründung mit folgenden Anlagen:

6.2.1 Kartierung und Bewertung des Baumbestandes vom 20.9.1992

Bearbeiter: Dipl.- Ing. Stefan Fromm
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Begonienstr. 18
7030 Böblingen 4

6.2.2 Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des Ortsbauplans Korntal im Bereich Friedrich-, Wilhelm-, Landhaus- und Münchinger Straße, vorgelegt im November 1993

Bearbeiter: Ingenieurbüro Dr. Bender und Stahl
Wettemarkt 5
7140 Ludwigsburg 8

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - Beispiel -

0,45 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) - Beispiel -

Max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

TH 6,50 m über Gelände Max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut)
6,50 m über Geländehöhe, an der Bergseite gemessen - Beispiel -

Baugebiet	Geschosse Max. Traufhöhe über Gelände / Gehweg
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise: Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser
und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.



Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Ge-
samtlänge von höchstens 20 m.

a Abweichend Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Ein-
zelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbe-
schränkung.

Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



1. Baugrenze



2. Baugrenze: Zulässig sind hier zwischen der 1. und 2. Baugrenze bauliche Anlagen in Form von Balkonen, Terrassen, Wintergärten u.ä.



Baulinie

Stellung der baulichen Anlagen :

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Gebäudehaupttrichtung und Hauptfirstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Festgesetzte Fläche

Zweckbestimmung :

GA / ST

Garagen / Stellplätze

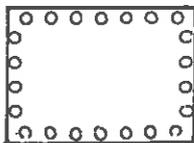
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien



Gehrecht, Fahrrecht



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen - innerhalb des Baufensters bzw. innerhalb festgesetzter Flächen für Garagen und Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

Bauordnungsrechtliche Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

SD, WD

Satteldach, Walmdach

DN 25 - 45⁰

Dachneigung mit 25 - 45⁰ - Beispiel -