

TEIL A - Zeichnerische Festsetzung

1. Planzeichnung - Maßstab 1:1000 (In original)



2. Planzeichen nach PlanZV

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 5 und 11 BauNVO)

	Reines Wohngebiet WR 1 bis 5
	Allgemeines Wohngebiet WA

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

	Grundfläche Geschäftsfläche Anzahl der maximalen Vollgeschäfte
--	--

2.3 Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

	Tafelschema der Nutzungsabschläge
--	-----------------------------------

2.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf für Sport und Ähnliches sowie Flächen für die Erholung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
--	------------------------------

2.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Dachoberfläche.

Offene Parkfläche
Fuß- und Winterwiese

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Traktation

Flächen für Hauptheims- und Hauptverschärfungsstellen

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Traktation

Flächen für Hauptheims- und Hauptverschärfungsstellen

Zweitbestimmung:
Regenwasser
Trinkwasser
Schmutzwasser
Elektrostrom
Gas
Telekommunikation

2.4 Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Offene Grünfläche mit Nummerierung
Zweckbestimmung:
Gemeindegrün

Flächen für Sport und Spielanlagen, hier: Trim-Platz

Umgrenzung von Flächen zum Aufkommen von Bäumen, Bepflanzungen und sonstigen Belebungen

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wald (nach § 21 BauNVO)

2.10 Pflanzungen, Regenwassermanagement, Maßnahmen und Flächen für Naturschutzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

2.11 Sanitäre Planzeichen
Grenze des räumlichen Gelungsbereichs des Bebauungsplans
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen der Bautypen und erforderliche Errichtungsziele
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweitbestimmung:
Gemeindegrünfläche
Stadtparkfläche

Umgrenzung der Flächen, die von der Bautypen herrechnet sind
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

3. Nachrichtliche Übernahme
(nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Wahrnehmende und zuweisende Flächen
Zweckbestimmung: MvV

4. Sonstige Zeichen und Hinweise

Bestandgebäude Erbau

Höhenpunkt in Meter über NHN

Flurstückzahlen und -nummer mit vermarkten Grenzpunkt
unvermarkter Grenzpunkt

7. Immobilienabschlagsrahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Immobilienabschlagsrahmen an den Straßen abgewandten Gebäudeanteile
oder durch Schattenschutzzonen der Siedlung 3 ausgestrichen.

7.2 Schattbedürftige Außenflächen und Außenräume, die zu dem Zeitpunkt der Errichtung der Bautypen nach DIN 4109-2-2018-01 „Schattschutz im Hochbau – Rechnerische Methoden“ und DIN 4109-2-2018-01 „Schattschutz im Hochbau – Rechnerische Methoden“ zu schützen sind.

7.3 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.4 Bestandteil der Dachoberfläche, die keine Blätterbildung auf den offenen Flächen oder angelegte Grünstrukturen auslöst.

TEIL B - Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 und 4 BauNVO)

1.1 Ausnahmegemäß zugelassene sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Behinderten dienende Flächen, die nicht als öffentliche Grünfläche oder als öffentliche Zwecke sind in den neuen Wohngebieten WR 1 bis 5 nicht zulässig.

1.2 Sonderzulassung für zulässige Gemeindebauteile und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet WR nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 20 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf innerhalb der neuen Wohngebiete WR 1 bis 5 und in dem neuen Wohngebiet WR 10 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist untersagt.

2.2 Innerhalb des WR 1 ist die zulässige maximale Höhe der Oberkantenhöhe Altklausurung (nach § 10 BauGB) erlaubt.

2.3 Innerhalb der neuen Wohngebiete WR 2 ist die zulässige maximale Höhe der Oberkante Altstadt-Anlage (nach § 10 BauGB) erlaubt.

2.4 Innerhalb der neuen Wohngebiete WR 3 und WR 4 ist die zulässige maximale Höhe der Oberkante Altstadt-Anlage (nach § 10 BauGB) erlaubt.

2.5 Innerhalb der neuen Wohngebiete WR 5 und WR 10 ist die zulässige maximale Höhe der Oberkante Altstadt-Anlage (nach § 10 BauGB) erlaubt.

3. Überbautes Grundstückliche Bauregeln

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaute Grundstückliche wird durch die Baugrenze festgelegt. Vorderländer über den Innenhof hinweg bis zur Baugrenze mit einer Breite von 2,00 m in der Tiefe bis maximal 1,20 m überdecken.

3.2 Die überbaute Grundstückliche ist bis zu 3,00 m in der Tiefe zu begrenzen.

3.3 Die überbaute Grundstückliche wird durch die Baugrenze festgelegt. Vorderländer über den Innenhof hinweg bis zur Baugrenze mit einer Breite von 2,00 m in der Tiefe bis maximal 1,20 m überdecken.

3.4 Innerhalb der neuen Wohngebiete WR 1 und 2 ist auch unterschiedliche Anlagen wie Bäume, Bepflanzungen, Terrassen und Garagenhäuser innerhalb der Wettbewerbsfläche zulässig, wenn eine ausreichende Tiefigkeit nachgewiesen wird, dass die bauleiche Anlage vollständig bedeckt ist.

4. Nebenanlagen, Baulücken und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen in Sinne des § 1 und 14 BauNVO sind auch in den neuen Wohngebieten WR 3 und 5 innerhalb der Wettbewerbsfläche zulässig, solange sie nicht dem draußen und dem vorausliegenden Hofbereich, Terrassen, Garagenhäuser und innerhalb der Wettbewerbsfläche unzulässig.

4.2 Innerhalb der Nebenanlagen Gemeinschaftseinheiten sind ebenerdige Ställen oder eine Garage erlaubt.

4.3 Die Außenanlagen von Luft-Wasser-Wärmeplatten sind innerhalb der Baugrenze erlaubt.

5. Grünflächenliche Maßnahmen und landschaftspflegerische Festsetzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche 01 sind vorhandene Städte- und Heckenstrukturen, Landschaftsräume zu erhalten.

5.2 In der Fläche 02 ist ein Traum- oder Park-Palais erlaubt.

5.3 Die nicht durch Gebäude und sonstige baulichen Anlagen in Anspruch genommen privaten Grünflächen sind zu erhalten. Der Erhalt der Grünfläche ist nicht zulässig, wenn diese gleichzeitig zu grünem und dauerhaft zu pflügen, bearbeiten und gemäht werden. Keine Kultivierung ist zu wünschen.

5.4 Innerhalb der Pflanzfläche 3 ist verhältnismäßig eine Pflanzfläche 3 anzulegen.

5.5 Innerhalb der Pflanzfläche 1 ist eine Heckendecke, Pflanzfläche 1 anzulegen.

5.6 Ausführung und unzulässig:

5.6.1 Ausführung ist unzulässig, wenn auf der Dachfläche der Hauptgebäude eine extensive Dachgrünfläche nach den FFL-Richtlinien für Dachbegehung (Mindestförderung) angesetzt wird, die nicht auf der Dachfläche der Hauptgebäude aufgestellt ist (Photovoltaik oder Solaranlagen) und die auf dieser Anlage kein Wasserdurchfluss zu verhindern ist. Für Flächen, die diese Anlage nicht abdecken, müssen unzulässig.

5.6.2 Ausführung ist unzulässig, wenn auf der Dachfläche der Hauptgebäude eine intensive Dachgrünfläche nach den FFL-Richtlinien für Dachbegehung (Mindestförderung) angesetzt wird, die auf der Dachfläche der Hauptgebäude aufgestellt ist (Photovoltaik oder Solaranlagen) und die auf dieser Anlage kein Wasserdurchfluss zu verhindern ist. Für Flächen, die diese Anlage nicht abdecken, müssen unzulässig.

5.7 Pflanzfläche 1:

Pflanze 1: Bäume

Feld-Ahorn

Hainbuche

Kornelkirsche

Kiefer

Eiche

Linde

Sommerlinde

Winterlinde

Wollkiefer

Blauregen

Blauer Hergest

Schwarzer Hergest

Pflanze 2: Hecken und Sträucher

Rosé rosen

Lorbeer papyrifolium

Lyonia xylosteum

Vitis coignetiae

Cotoneaster monogyna / levigata

Comptonia sempervirens

Sambucus nigra

6. Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Innerhalb der Pflanzflächen sind Verbindungsanlagen herzustellen.

6.2 Verbindungsanlagen sind mindestens in folgenden Maßen herzustellen:

Verbindungsanlage 1: 10 x 10 m

Verbindungsanlage 2: 8 x 8 m

7. Immobilienabschlagsrahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Immobilienabschlagsrahmen an den Straßen abgewandten Gebäudeanteile

oder durch Schattenschutzzonen der Siedlung 3 ausgestrichen.

7.2 Für schattbedürftige Außenflächen und Außenräume ist die Größe der Immobilienabschlagsrahmen zu berücksichtigen.

7.3 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.4 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.5 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.6 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.7 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.8 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.9 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.10 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.11 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.12 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.13 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.14 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.15 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.16 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.17 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.18 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.19 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.20 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.21 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.22 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.23 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.24 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.25 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.26 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.27 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.28 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.29 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.30 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.31 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.32 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.33 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.34 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.35 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.36 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.37 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.38 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.39 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.40 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.41 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.42 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.43 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.44 Schattbedürftige Räume, die Fenster besitzen, die nach einem Beurteilungsgebot von über 40 % geöffnet werden dürfen, und die eine Lüftungsanordnung (Luftwechselrate von 200 Personen und Stunde) aufweisen.

7.45 Schattbedürftige Räume,