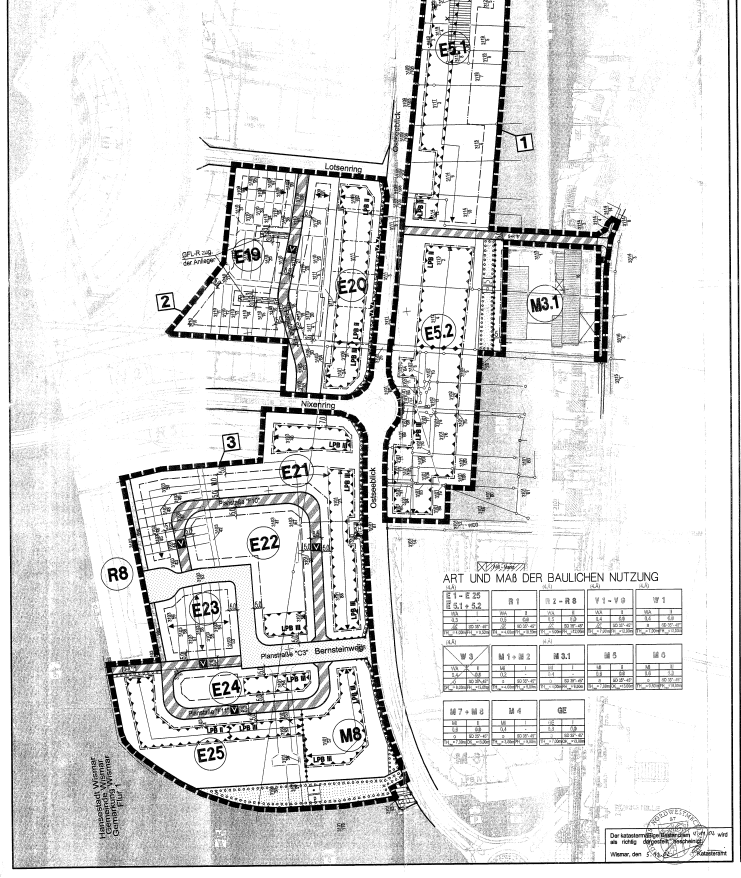
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die 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) sowie die Grundflächenverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

M 1 : 1.000



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	E 1 - E 25	E 1.1 + 5.2	R 1	R 2 - R 8	V 1 - V 9	W 1
	WA	WA	WA	WA	WA	WA
	II	II	II	II	II	II
	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	ED	ED	ED	ED	ED	ED
	o	o	o	o	o	o
	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00

	W 3	W 1 + W 2	M 3.1	M 5	M 6
	WA	WA	MI	MI	MI
	II	II	II	II	II
	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	ED	ED	ED	ED	ED
	o	o	o	o	o
	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00

	M 7 + M 8	M 4	GE
	MI	MI	GE
	II	II	II
	0,3	0,3	0,3
	0,6	0,6	0,6
	ED	ED	ED
	o	o	o
	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00	18,00 - 22,00

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen	Erläuterung
Pr. 9 (1 BauGB	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG
	Allgemeine Wohngebiete (gem. Pbr. 4 BauNVO)
	Mischgebiet (gem. Pbr. 6 BauNVO)
Pr. 9 (1 BauGB	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
FH	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
Pr. 9 (1 BauGB	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Pr. 22 (4	Offene Bauweise
Pr. 23 BauNVO	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
Pr. 9 (1 BauGB	VERKEHRSFLÄCHEN
Pr. 9 (6 BauGB	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen, an die Verkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
GHR "1"	Geh- und Radweg
Pr. 9 (1 Nr. BauGB	GRÜNFLÄCHEN
Pr. 9 (5 BauGB	Grünfläche
	private Grünfläche
	Gartenland
	Schutzpflanzung
Pr. 9 (1 20 BauGB	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Pr. 9 (1 25a BauGB	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pr. 9 (1 25b BauGB	
	SONSTIGE PLANZEICHEN
Pr. 9 (1 31 BauGB	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Pr. 9 (6 BauGB	
Pr. 9 (1 21 BauGB	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Pr. 9 (6 BauGB	
Pr. 9 (5 (1 BauGB	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimissionsschutzgesetzes
Pr. 9 (5 BauGB	
LPB 9	Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche z.B. LPB 9
Pr. 9 (1 10 BauGB	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - "S" - Schutzbereich
Pr. 9 (6 BauGB	
Pr. 1 (4) BauNVO	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Sondergebieten, Mischgebieten
Pr. 16 (5 BauNVO	Abgrenzung der Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Pr. 9 (7) BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Hauptfirstrichtung
SD	Satteldach
z.B. 35°-45°	Dachneigung
1 2 3	Abgrenzung der Teilbereiche der 4. Änderung
1	Laufende Nr. der Teilbereiche der 4. Änderung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
- Bushaltestelle
- Beteiligung in Metern
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Sichtdreiecke
- Bezeichnung der Teilfläche für Einzel- und Doppelhäuser z.B. E1
- Bezeichnung der Teilfläche aus dem Mischgebiete z.B. M1
- Für die in Einzelnen bezeichneten Gebiete werden die Festsetzungen in der Planzeichnung durch Nutzungsschablonen geregelt
- Längenmasse und Höhenangaben in Metern

HINWEIS

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2. A.) 1. Ausnahmen von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den WA-Gebieten
(2. A.) (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten E 1 bis E 4, E 8 bis E 17, R 1 und W 1 sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
Ferner sind in den Allgemeinen Wohngebieten E 18, E 19 bis E 25, V 1 bis V 9, R 2 bis R 8 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2. A.) 2. Ausnahmen von allgemein zulässigen Nutzungen in den MI-Gebieten
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Mischgebieten M 1 bis M 4 und M 6 bis M 8 werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

(2. A.) 3. Ausnahmen von allgemein zulässigen Nutzungen in GE-Gebiet
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

(2. A.) 4. Ausnahmen von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den MI-Gebieten
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Gewerbegebiet und den Mischgebieten M 1 bis M 4 und M 6 bis M 8 werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

(3. A.) 5. Ausnahmen von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in GE-Gebiet
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(4. A.) 6. Verkehrslärm, Gliederung von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4 Nr. 7 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten W 1 bis V 9 sowie W 1 sind die der Verlärmung des Gebietes dahinter liegenden Lärm- Schutz- und Speichergrünflächen sowie nicht erbenden Handwerksbetriebe nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.

(5. A.) 7. Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung der MI-Gebiete
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung für die Mischgebiete M 5 - M 8 wie folgt gegliedert:
Die Mischgebiete M 5 und M 8 sind als eingeschränkt Wohnnutzung, in den Bereichen M 6 und M 8 überwiegend gewerbliche Nutzung zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(2. A.) 8. Überschreitung der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone usw gestattet (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

3. WIDERNAMLICHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen zur Gebäuden sind nur in den Gebieten M 1, M 2 und M 4 zulässig. In den Gebieten M 1, M 2 und M 4 sind sämtliche Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen davon sind Müllbehälter, die in Form von Müllboxen oder Müllgaragen in allseitigen Mauerwerkgarten nicht mehr sichtbar sind. Die Müllbehälter dürfen die straßenzugewandte Baugrenze um mind. 2,00 m überschreiten. Die straßenseitige Baugrenze darf nur der Verwendung zur Entleerung bzw. Befüllung der Behälter für Müllabfuhr überschreiten.

4. A.) Innerhalb des E 25 - Gebietes sind südlich der sichtbaren Baugrenze bzw. südlich ferner Gebäudeteile und Nebenanlagen gem § 12 und § 14 BauNVO unzulässig.
B. Richtung zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung privates Gartenland bzw. bis zu der Westlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abfrisswegmöglichkeit.

5. A.) GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE, EINFAHRTSBEREICHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Ausgenommen davon sind die Gebiete E 5.1, E 5.2, M 3.1, E 22 und E 23. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze hinter der straßenseitigen Gebäudefront errichtet werden. Stellplätze sind zulässig in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zulässig, d. h. im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderseite der Hauptgebäude.
Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Gebieten nicht gestattet. Ausgenommen sind, und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur im Vorgarten zulässig. Ausgenommen davon sind die Gebiete E 1 und E 2 und E 19 und E 20 und E 22 und E 23 und E 24 und E 25 und E 1.1 und E 5.2 und E 2.1 und E 2.2 und E 3.1 und E 3.2 und E 4.1 und E 4.2 und E 5