

Textliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
 TF 1 Im Plangebiet sind Wohnungen, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf i. S. d. § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche
 TF 2 Eingangsüberdachungen und -vorbauten und Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Abstandsflächen
 TF 3.1 In den Baufeldern S1 und S2 darf zwischen den Punkten A und B bzw. C und D mit zwei bzw. drei Geschossen an die festgesetzten Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächenanteile nicht eingehalten werden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

TF 3.2 Carports dürfen inkl. aufgesetzten Photovoltaikanlagen mit einer Höhe von maximal 4 m ü. GOK unabhängig von ihrer Länge zwischen den Punkten E und F bzw. G und H und an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächenanteile nicht eingehalten werden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen
 TF 4 Stellplätze, Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen
 TF 5 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 TF 6 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anleger und der Entsorgungsausschüsse sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutz
 TF 7 Zum Schutz der Wohnnutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufeldteilungs- oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Bei Neu-, Um- und Ausbauten aufgrund von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 49 dB(A) nachts sind für das ehemalige Schulgebäude für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden. Befestigte Außenwände wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) tags betroffenen Fassaden in Richtung der Bundesstraße B 195 des ehemaligen Schulgebäudes nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.
 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 TF 8.1 Nicht überdeckte befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, insbesondere bei der Herstellung von Wegen und Verkehrsraum ist eine Materialität mit teilweiser Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu verwenden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

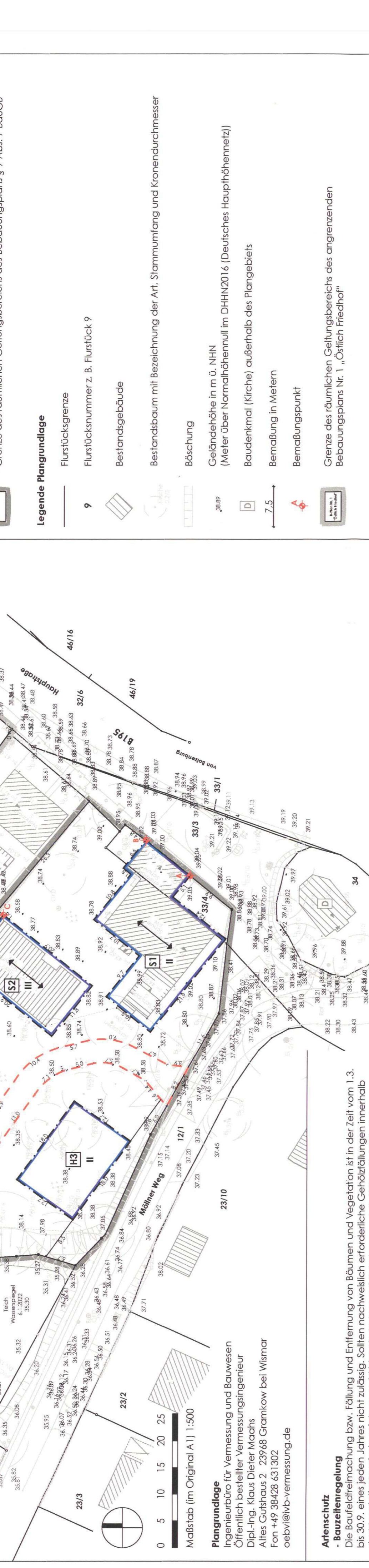
TF 8.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.4 Je begonnene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Planzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Für darüber hinausgehende Baumplantzungen sind Arten der Planzlisten 1 und 2 zu verwenden. Für Obstbäume werden hochstämmige Arten mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm empfohlen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften
 TF 9.1 Dächer von Hauptgebäuden müssen mit Sattelf-, Krüppelwalm- oder Fußwalmdeckung errichtet werden.
 § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauNVO und Dachgauben) dürfen den von zeichnerisch festgesetzten Frischrichtungen abweichende Frischrichtungen haben.
 § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauNVO

TF 9.3 Bei dreigeschossiger Bebauung ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauNVO



Planungsbasis
 B-Plan Nr. 1
 'Öffentlich Friedhof'

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 4210
 4211
 4212
 4213
 4214
 4215
 4216
 4217
 4218
 4219
 4220
 4221
 4222
 4223
 4224
 4225
 4226
 4227
 4228
 4229
 4230
 4231
 4232
 4233
 4234
 4235
 4236
 4237
 4238
 4239
 4240
 4241
 4242
 4243
 4244
 4245
 4246
 4247
 4248
 4249
 4250
 4251
 4252
 4253
 4254
 4255
 4256
 4257
 4258
 4259
 4260
 4261
 4262
 4263
 4264
 4265
 4266
 4267
 4268
 4269
 4270
 4271
 4272
 4273
 4274
 4275
 4276
 4277
 4278
 4279
 4280
 4281
 4282
 4283
 4284
 4285
 4286
 4287
 4288
 4289
 4290
 4291
 4292
 4293
 4294
 4295
 4296
 4297
 4298
 4299
 4300

Planungsbasis
 4177
 4178
 4179
 4180
 4181
 4182
 4183
 4184
 4185
 4186
 4187
 4188
 4189
 4190
 4191
 4192
 4193
 4194
 4195
 4196
 4197
 4198
 4199
 4200
 4201
 4202
 4203
 4204
 4205
 4206
 4207
 4208
 4209
 42