

WA	
o	EDH
GRZ 0,4	0,8
TH max = 4,25 m	FH max = 8,50 m

WA	
o	ED
GRZ 0,4	0,4
FH max = 7,75 m	



Am Waldseebad

Kindergarten

Gemeindehaus

Spielplatz

Spielplatz

Parkplatz

Parkplatz

Am Dietrichsberg

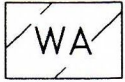
Hirsch...

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 16 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

● TH_{max} = 4,25 m maximal zulässige Traufhöhe (siehe hierzu textliche Festsetzung II.2.)

● FH_{max} = 8,50 m maximal zulässige Firsthöhe (siehe hierzu textliche Festsetzung II.2.)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

0

Offene Bauweise



Einzel-Doppel- und Hausgruppen zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)



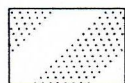
Baugrenze,
die überbaubaren Flächen sind mit Grauraster hinterlegt.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung : Verkehrsberuhiger Bereich

F+R

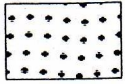
Zweckbestimmung : Fuß- und Radweg

P

Zweckbestimmung : Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Gehölzanpflanzung



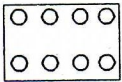
Verkehrsrün



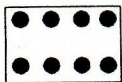
Uferpromenade

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25, Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

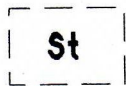


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (vgl. textliche Festsetzungen IV.1.)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gasstation



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/I "Am Waldseebad" geänderte und ergänzte Planzeichen

Alle nicht gesondert gekennzeichneten Planzeichen gelten nach wie vor auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/I "Am Waldseebad"

Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs.6 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs.3 BauNVO.

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

- 1. Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 (4) 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und Nr.2 (Nebenanlagen) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.
- 2. Als Bezugslinie für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der jeweiligen privaten Erschließungsfläche rechtwinklig gemessen auf die Außenwand des Gebäudes in der Mitte der Gebäudeseite, die der Erschließungsfläche zugewandt ist.
- 3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind außerdem in dem dafür eigens festgesetzten Bereichen zulässig.

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.a) Innerhalb der entlang des Oberen Hauserzberger Teiches gemäß § 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Weidengebüsche zu erhalten und durch Pflanzung von Gehölzgruppen aus nachfolgend aufgeführten Arten zu ergänzen:

Bäume (Hochstamm, StU mind. 12 - 14 cm):

Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Sträucher (verpflanzt mind. 3 Triebe):

Sal-Weide (Salix caprea)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Ohr-Weide (Salix aurita)
Hasel (Corylus avellana)

1.b) Entlang der Grundstücksgrenzen des im Westen des Plangebietes festgesetzten Parkplatzes ist innerhalb der den Parkplatz tangierenden öffentlichen Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) 25 a BauGB) eine mindestens 2,5 m breite, dichte Baum-/Strauchhecke aus nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen:

Bäume (Heister, 200 – 250 cm):

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Sträucher (verpflanzt, mind. 3 Triebe):

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Frangula alnus)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Sal-Weide (Salix caprea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Johannisbeere (Ribes rubrum)

Ranker (2 Triebe):

Waldrebe (Clematis vitalba)
Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
Hopfen (Humulus lupulus)

2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Grünfläche südlich des Oberen Hausherzberger Teiches sind die vorhandenen Weidengebüsche zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Punkt 1.a).

3. Im Verlauf der Planstraße A sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Straßenbäume zu pflanzen. Um die Bäume herum ist eine Fläche von mindestens 8 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Von den festgesetzten Standorten darf in straßenaxialer Richtung um max. + 5,0 m abgewichen werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Straßenbäume (Hochstamm, StU mind. 14 – 16 cm):

Winter-Linde (Tilia cordata)
Apfel-Weißdorn (Crataegus x "Carrierei")
Hahnensporn-Weißdorn (Crataegus crus-galli)
Zierapfel (Malus x sieboldii)
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)