

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

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Das WA-Gebiet wird nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gegliedert in  
WA 1 - Gebiet            WA 3 - Gebiet  
WA 2 - Gebiet            WA 4 - Gebiet
- 1.3 Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 **WA<sub>1</sub>** Im WA 1 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO nur die Nr. 1 zugelassen. Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweisen Nutzungen nicht zugelassen.
- 1.5 **WA<sub>2</sub>** Im WA 2 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1 und die Nr. 2 für zulässig erklärt. Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweisen Nutzungen nicht zugelassen.
- 1.6 **WA<sub>3</sub>** Im WA 3 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, Nr. 2 und die Nr. 3 für zulässig erklärt. Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweisen Nutzungen nicht zugelassen.
- 1.7 **WA<sub>4</sub>** Im WA 4 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, Nr. 2 und die Nr. 3 für zulässig erklärt. Ausnahmsweise werden hier von § 4 Abs. 3 BauNVO die Nr. 1 und die Nr. 3 zugelassen.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 2.2 GFZ 0,8 Geschößflächenzahl als  
GFZ 1,2 Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 2.3 II, III Zahl der Vollgeschosse als  
Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß  
(II Vollgeschosse) und als Höchstmaß  
(III Vollgeschosse) (§ 16 BauNVO)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend  
(§ 16 BauNVO)
- 2.4 Im Dachgeschoß wird unter Einhaltung  
von Traufhöhe und Dachneigung ein  
weiteres Vollgeschoß ausnahmsweise zu-  
gelassen.
- 2.5 Als Bezugspunkt der Höhe baulicher  
Anlagen wird die tiefste Stelle des  
natürlichen Geländes am Gebäude fest-  
gesetzt (§ 18 BauNVO)
- TH Traufhöhe
- 

## 3. FESTSETZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1  Abgrenzung der unterschiedlichen  
Nutzungen
- 

## 4. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 0 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 4.2 g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 4.3  Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- 4.4 Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.
- 4.5 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.6  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung
- 4.6.1 GST Gemeinschaftsstellplätze
- 4.6.2 ST Stellplätze die innerhalb der Waldabstandsfläche zulässig sind.
- 4.7 Von den erforderlichen Stellplätzen ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die restlichen Stellplätze können als Ablosestellplätze von der Gemeinde erworben werden. Die Ablösung ist mit der Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.

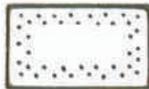
5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORTANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 5.1  Gemeinbedarfsfläche

Einrichtungen und Anlagen

- 5.1.2  kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- 5.1.3  Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

5.2



Flächen für Sportanlagen

5.2.1



Sportanlage

---

6. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG ( § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

6.1



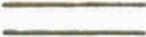
Sichtwinkelflächen

6.1.1

Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung ab einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

7.1  Straßenverkehrsflächen

7.2  Gehweg

7.3  Straßenbegrenzungslinie

7.4  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung**

7.4.1  Öffentliche Parkfläche

7.4.2  Verkehrsberuhigter Bereich

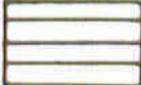
7.4.3  Verkehrsbegleitgrün

7.5  Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

7.6  Einfahrt

---

**8. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

8.1  Versorgungsflächen

**Zweckbestimmung**

8.1.1  Elektrizität

8.1.2



Gas

8.1.3



Wasser

---

9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1



Flächen für die  
Abwasserbeseitigung

**Zweckbestimmung**

9.1.1



Abwasser

HA

Hebeanlage

---

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1



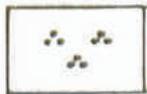
Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

**Zweckbestimmung**

10.1.1



Parkanlage

10.1.2



Spielplatz

---

11. MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1



Flächen für Leitungsrechte

11.1.1

Die Flächen werden zugunsten der  
Allgemeinheit belastet.

12. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1  Waldabstandsfläche

12.2  Lärmschutzwand

12.2.1 H Höhe der Aufschüttung

12.2.2 Der Lärmschutzwand wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und bleibt zur ordnungsgemäßen Nutzung bis zur Wallmitte in Privateigentum der jeweiligen Baugrundstücke.

---

13. FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

13.1.1 Anpflanzung

 Bäume

 Sträucher

 Einzelbaum, standortgenau

13.2 Die Pflanzenarten ergeben sich verbindlich aus dem beigefügten Grünordnungsplan.

13.3 Die Anpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen.  
Die Pflanzung hat bis spätestens zur Schlußabnahme zu erfolgen.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG  
DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

14.1  Aufschüttung

14.2  Abgrabung

14.3 Die Höhen der Aufschüttungen und der Abgrabung ergeben sich aus der beige-fügten Straßenplanung mit Straßenquerprofilen.

14.4 Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und verbleiben in Privateigentum.

**Hinweis:**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Aufschüttungen und Abgrabungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken (siehe § 12 Abs. 5 Straßengesetz).