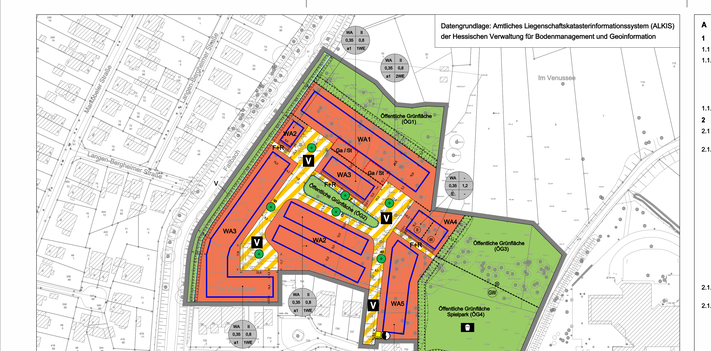


Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

a) WA	b) 0,8	c) II
d) I	e) 0,35	f) II

a) Art der baulichen Nutzung
b) Zahl der Vollgeschosse
c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Bauweise
f) Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Nr. 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA5) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl
0,35 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
1WE — Zahl der Wohneinheiten je Grundstück als Höchstmaß

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

E — nur Einzelhäuser zulässig
ø1, ø2 — abweichende Bauweise (gem. textlicher Festsetzung Nr. 4)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
VB — Verkehrsberuhigter Bereich
F + R — Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafo — Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafo-Station

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (ÖG1 bis ÖG4)

SP — Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

Anpflanzung einer Baumreihe mit Angabe der Mindestanzahl von Bäumen, z.B. 6, Standort variabel

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 11 BauGB)

Ga / St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen für Aufschüttungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzungen

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 a BauGB)

GW — Grundwassermessstelle

Fläche für den Hochwasserschutz

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Bebauung

vorhandener Baum

bestehende Flurstücksgrenze / Flurstücksbezeichnung

vorhandene Böschung

+ 100 — Höhenpunkte (in m über NHN)

Bemaßung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 *Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)*

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 *Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 und 21a BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Außenwandhöhe der Hauptgebäude bestegt:

bei zwei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 7,50 m
bei drei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 10,50 m.
Als zulässige Außenwandhöhe gilt:
bei Flachdächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Dachaufkantung (Attika) als oberer Abschluss der Außenwand des Vollgeschosses
bei Sattel- und Pultdächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Traufkante als oberster Punkt der Dachhaut in senkrechter Verlängerung zur Außenwand des Vollgeschosses.

Bei Doppelhäusern ist bei zwei Vollgeschossen eine Außenwandhöhe von 7,50 m zwingend vorgegeben. Hiervon sind als Ausnahmen auch geringere Außenwandhöhen zulässig, wenn das Doppelhaus mit einer einheitlichen Außenwandhöhe errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden. Innerhalb eines Doppelhauses sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

2.1.2 Über die festgesetzten Außenwandhöhen hinaus ist höchstens ein Staffelgeschoss oder Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

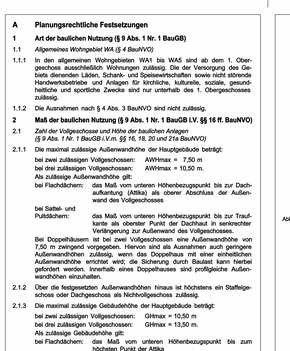
2.1.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude beträgt:

bei zwei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 10,50 m
bei drei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 13,50 m.
Als zulässige Gebäudehöhe gilt:
bei Flachdächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Attika
bei Sattel- und Pultdächern: das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Firstkante bzw. obersten Kante des Dachs.

2.1.4 Die maximal zulässige Höhe für Nebenanlagen beträgt 3,50 m, gemessen von unterem Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Anlage.

2.1.5 Die notwendige Technik sowie sonstige Dachaufbauten der Haupt- und Nebenanlagen dürfen die Attika nicht überragen. Dieses gilt auch für Solaranlagen.

2.1.6 Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau. Er ist in der projizierten Mitte des Gebäudes senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.


Straßenbahnlinie (Elbe-Linie) 108
Straßenbahnlinie (Elbe-Linie) 108
Straßenbahnlinie (Elbe-Linie) 108