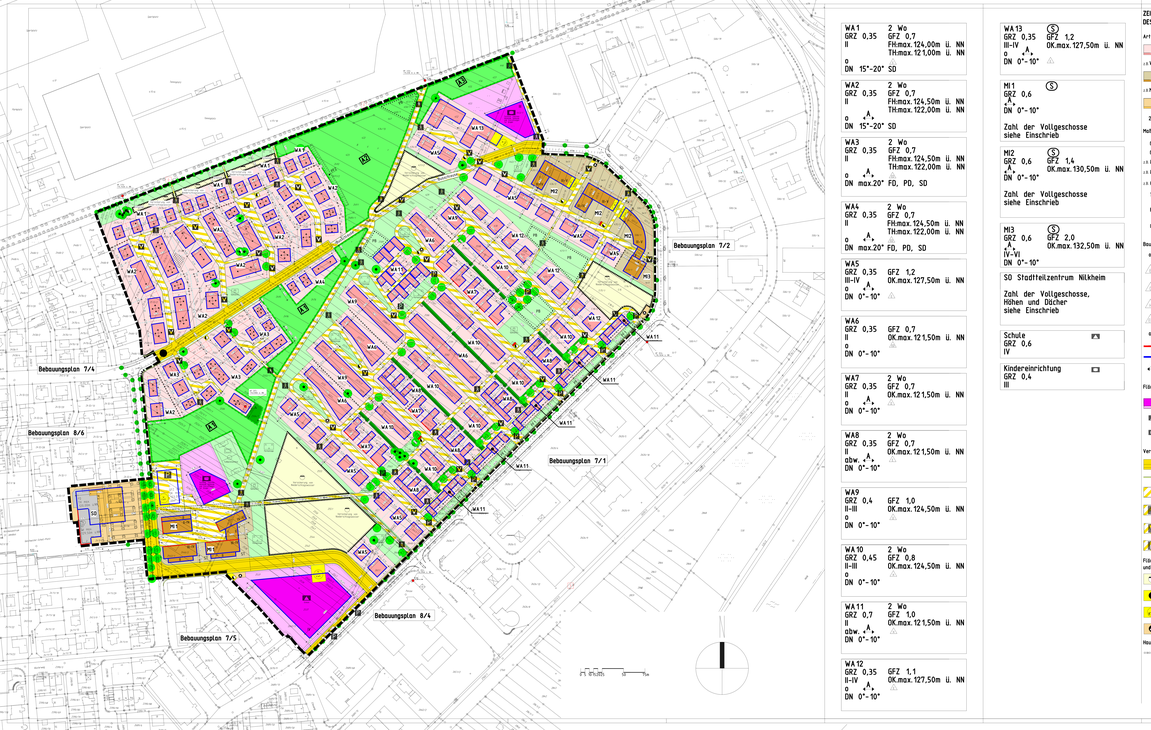

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- WA1 Ausgeschlossen mit Ordnungsnummern
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- MI1 Ausgeschlossen mit Ordnungsnummern
- SO Sondergebiet "Stadtteilzentrum Nikheim" nach § 11 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Geschossflächenzahl, z. B. 0,7
- GFZ Grundflächenzahl, z. B. 0,35
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe als Bezugspunkt (z. B. Bezugspunkt 12 Meter NN)
- FH Firsthöhe Bezugspunkt (z. B. Bezugspunkt 12 Meter NN)
- OK Maximale Oberkante Bezugspunkt (z. B. Bezugspunkt 12 Meter NN)

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- ED Nur Hausgruppen zulässig
- ED/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abw. ▲ Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Vorgartenzone

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für Kinder

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche mit Geh-weg und Straßenbegrünung bewertbarer Aufteilung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Aufgängen und Bushaltestelle
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Zweckbestimmung Versorgung von Niederdruckgasnetzen
- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Zweckbestimmung Wärme, Kraft-Wärme-Kopplung
- Zweckbestimmung Wärmebestimmung

Hauptabwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- SW Unterirdischer Abwasserkanal

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz
- Fußballsportanlage

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- Flächen für Abgrabungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Anpflanzen Einzelbäume
- Erhalten Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

- 25° 30° Dachneigung (in Allgrad), unterer und oberer Grenze
- 30° Dachneigung (in Allgrad), zwingend
- max.20° Dachneigung (in Allgrad), obere Grenze
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

- TH Anteilig Sockelzone Wohnungsbau
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung

- St Stellplätze
- GA Garagen
- GR Garagenneubauflächen
- CP Carport
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zweckbestimmung

- L Leitungsrecht
- G Geh-recht
- Umgrenzung von Flächen für Verkehrsanlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltverhältnissen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmkarte: Wert 1,80m bis 2,20m
- Die Mehrheitsregel - § 34 Abs. 3 BGB 1962 - ist zu beachten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

- 18,25m Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Hargesschaftliche Grundstücksgrenzen
- Einzelstandorte, die dem Denkmalschutz unterlegen
- Catasterg
- Sondergrenzen
- Flächenmeßlinie mit Sondervermaßungsstandard

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I Planungsrechtliche Festsetzungen

BGF Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 5 + 6 und § 16 Abs. 2 BauNVO

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Die Mischgebiete sind nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Im Mischgebiet sind ausnahmsweise Wohnungen oberhalb der Erdgeschosszone zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn sie Nichtwohnungen im Sinne der Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind, die in der Art und Weise der Wohnung vergleichbar sind.

1.4 In Sondergebiet sind nur zulässig die Nutzungsarten: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1500 m² Schwer- und Sperrmüchtrieb, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gesundheitsdienstleistungen, Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und die dem § 15 BNuVnungen.

MaB der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauliche MaBe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 16 Abs. 5 BauNVO

2.1 In den Baugebieten sind mindestens zulässige Vorderhaus (Firsthöhe) und Hinterhaus (Traufhöhe) zwingend.

2.2 Die Gebäudehöhe ist bis zum Dachfirst (Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut) Firsthöhen und Gebäudehöhe zwingend.

Überbauung einer Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.Vm. § 9 Abs. 5 BauGB

3.1 Die zwischen den Teilbaugebieten M 2 und M1 3 dazwischen liegenden Verkehrsflächen dürfen nicht überbaut werden. Die Verbindungsbrücke zwischen den Teilbaugebieten ist über 2 Überganzbrücke bebaut werden. Ort und MaB der baulichen Ausführung werden bestimmt durch den Bebauungsplan und der Vorhabenplan der Teilbaugebiet M 2.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 16 Abs. 4 und § 17a Abs. 3 BauNVO

3.4 Vorhandenen und bebauten Grundstücken, die mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und 0,4 Gebäuden und Anlagen, wenn nicht in der Baulisten Bebauungsplan überschritten.

Geschosszahl/Vollgeschosse Vorhandenen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO und § 17a Abs. 3 BauNVO

3.7 In den Teilbaugebieten WA 5, WA 11 und M 3 dürfen die zulässige Geschosszahlen ausnahmsweise um die Höhen notwendiger Garagen erhöht werden, die aber nur Garagenzwecken dienen und die Gesamtzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Wohnungen oberhalb Erdgeschosszahlen zulässig: eine Fläche von 25 m² in Anspruch zu bringen.

Geschosshöhe/Gesamt- Garagen Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO und § 17a Abs. 3 BauNVO

3.10 Im Teilbaugebiet WA 10 dürfen die Fläche der Garagenzufahrten und Garagen-Vorplätzen zwingend Grünflächen und Bepflanzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen.

3.11 Im Teilbaugebiet WA 10 für die Geschosshöhe zusammenwenn eine GFZ von 1,0 zugelassen werden, wenn die Mehrgeschosse nicht unterbrochen werden.

Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.12 In den Teilbaugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 10 und WA 11 und WA 12 und Wohngebäuden Bau je Wohngrundstück maximal zwei Wohnungen zulässig.

Garagen Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.13 In den Teilbaugebieten M 1 M 2 und M 3 müssen bei der Errichtung von Gebäuden pro Wohnungseinheit mindestens 50% der Bruttogeschoßfläche Garagenstellplätze errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung errichtet werden können.

Mindestfrontlänge von Grundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

3.15 In den Teilbaugebieten WA 10 und WA 11 müssen bei der Errichtung von Gebäuden pro Wohnungseinheit mindestens 50% der Bruttogeschoßfläche Garagenstellplätze errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung errichtet werden können.

Mindestfrontlänge von Grundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

3.15 Im Teilbaugebiet WA 10 und WA 11 müssen bei der Errichtung von Gebäuden pro Wohnungseinheit mindestens 50% der Bruttogeschoßfläche Garagenstellplätze errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung errichtet werden können.

Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

3.16 In den Teilbaugebieten WA 8 und WA 11 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Teilbaugebiet WA 8 bebaut abweichende Bauweise, wobei die zwischen Hauptgebäuden der Bau der Einzelhausgebäude zugewandten vorderen Bauteilwinkel an die zu zwei Hauptgebäuden gemeinsamen Bauteilwinkel angeschlossen werden müssen. Im Teilbaugebiet WA 11 bebaut abweichende Bauweise, wobei die zwischen Hauptgebäuden an mindestens einer Seite an die Grenze eines benachbarten Hauptgebäudes angebaut werden müssen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

Öffentliche Parkfläche

3.17 Auf der angrenzend an die "Parkplatz-Öffentlich" festgesetzten "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz" sind Maßgabe des Bebauungsplanes zusammenwenn an Parkfläcen mit bis zu zwei Heilgeschossen errichtet werden. Ausnahmsweise kann diesen Parkfläcen auch für die Unterbringung erforderlicher Anlagen, bedingt Stellplätze Garagenanlagen werden, sofern diese Stellplätze den Nutzungszweck der Teilbaugebiete SO und M 3 dienen oder gewerbetechnischen Anlagen.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

3.18 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" Garagen Sonst Carport mit Fahrbahn und Gehwegen sowie Grünanlagen und Bepflanzungen.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

3.19 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" Ausgenommen sind Garagen, Carport mit Fahrbahn und Gehwegen sowie Grünanlagen und Bepflanzungen.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

3.20 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3.21 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Garagen, Carport mit Fahrbahn und Gehwegen sowie Grünanlagen und Bepflanzungen.

3.22 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3.23 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3.24 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

Bauweise Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

3.25 Im Teilbaugebiet WA 8 und WA 11 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Teilbaugebiet WA 8 bebaut abweichende Bauweise, wobei die zwischen Hauptgebäuden der Bau der Einzelhausgebäude zugewandten vorderen Bauteilwinkel an die zu zwei Hauptgebäuden gemeinsamen Bauteilwinkel angeschlossen werden müssen. Im Teilbaugebiet WA 11 bebaut abweichende Bauweise, wobei die zwischen Hauptgebäuden an mindestens einer Seite an die Grenze eines benachbarten Hauptgebäudes angebaut werden müssen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

Öffentliche Parkfläche

3.17 Auf der angrenzend an die "Parkplatz-Öffentlich" festgesetzten "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz" sind Maßgabe des Bebauungsplanes zusammenwenn an Parkfläcen mit bis zu zwei Heilgeschossen errichtet werden. Ausnahmsweise kann diesen Parkfläcen auch für die Unterbringung erforderlicher Anlagen, bedingt Stellplätze Garagenanlagen werden, sofern diese Stellplätze den Nutzungszweck der Teilbaugebiete SO und M 3 dienen oder gewerbetechnischen Anlagen.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

3.18 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" Garagen Sonst Carport mit Fahrbahn und Gehwegen sowie Grünanlagen und Bepflanzungen.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

3.19 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" Ausgenommen sind Garagen, Carport mit Fahrbahn und Gehwegen sowie Grünanlagen und Bepflanzungen.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB

3.20 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3.21 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Garagen, Carport mit Fahrbahn und Gehwegen sowie Grünanlagen und Bepflanzungen.

3.22 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3.23 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3.24 Auf der angrenzenden an weiter 200 m² Grundstücksfläche von einzelnen garagenartigen Laubdach Unterkünfte Bauweise + 8 m²) gestatt Pflanzenzwecken Tabelle C, zu bepflanzen, von Bäumen und Sträuchern, Hecken und Rasenflächen (mindestens zwei Bäume). Die Grünanlagen, Bäume kann auf dem Bebauungsplan angerechnet werden.

Grundstücksgrenzen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

Fahrbahnen und Gehwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und § 5 BauGB