

## TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

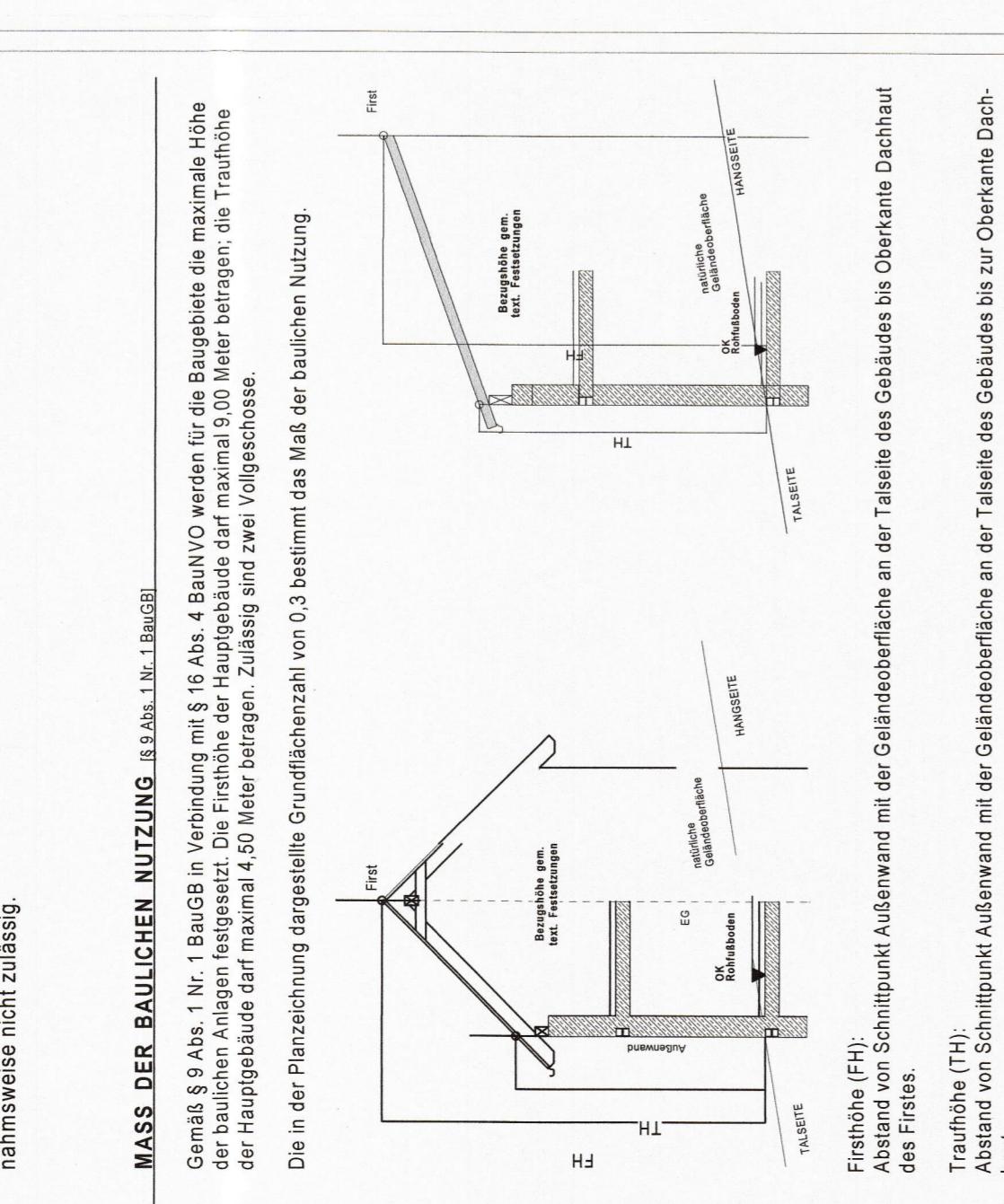
**A. BAUPLANUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

[1.1] Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

[1.2] **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO)

[1.3] Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.



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

[2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist Verhüllung im § 15 Abs. 4 BauNVO verboten für die Baugelände die natürliche Höhe der Baugelände darunter maximal 2,50 Meter betragen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse eines zweigeschossigen Gebäudes von 0,3 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.

[2.2] Die im Planzeichnung angestippte Grunddienenzahl von 0,3 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[3.1] Es sind einzeln, Doppelhäuser und Häuschengruppen in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Decke, der Fachwerke und Dachfläche einheitlich zu gestalten.

[3.2] Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

[3.3] Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[3.4] Wenn die Bauline als öffentlicher Verkehr nicht beeinträchtigt werden, können Gänge oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[4.1] Die Straßenverkehrsfähige wird als öffentliche Straßenvorkehrsfähige festgesetzt.

[4.2] Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[4.3] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

[4.4] Sackgasse

[4.5] Im Bereich der Schotterdecke müssen für wiederverpflichtende Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestabstände zwischen 0,60 Meter und 2,50 Meter Höhe von stehenden Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindendem Bewuchs freigehalten werden.

### 5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLIEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[5.1] Vor- und Entwässerungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist auszuschließen.

### 6. FLÄCHEN, ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[6.1] Bei der Freimachung des Baugeländes sind die Gefölsbedingte auf Bruttobaufläche von Vorfeld, zu unterscheiden. Zusätzlich von der Bruttobaufläche sind die Gefölsbedingte auf Bruttobaufläche von Vorfeld, zu unterscheiden. Zur Gewährleistung einer guten und sauberen Abwasserabscheidung auf dem Stock zu setzen oder zu versiegeln. Zu bauen mit einem Leicht-Parkeplatz unterhalb von 1.000 Kelvin zu verwenden.

[6.2] Unbelasteter Erdausbau ist vorrangig innerhalb der Grenzen des dämmernden Geländebereiches, zu bereiten. Zuerst an den freiliegenden Bodenschichten anzuordnen. Zur Minimierung der Belastung auf unbelasteter Zwischenlage wird auf 15 Minuten bestehen. Zu großen Grundstücken führt die maximale Auflastfläche auf der Freilage im Sinne eines Sonnenschutzes zu dürfen.

[6.3] Die Erhaltung synthetischer Pflanzschutzmittel oder deren Umwandlung ist nicht zulässig.

### 7. VORKEHRTUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[7.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

### 8. ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND PLANECKERHERLÄRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[8.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Stützmauerspenden ober- und unterirdischen Stützmauerelementen aus Beton, Stahlbeton, Stahlverbund, Autobeton und Asbestzementplatten sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Abstand von 0,60 Meter aufzuhängen.

### 9. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZECKERHERLÄRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[9.1] Flurstückgrenze

[9.2] Flurbegrenzung

[9.3] Gebäude inkl. Hausnummer

[9.4] Nutzungsabschöbe

### 10. BESCHRÄNKUNG VON VERBÄNLÄGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[10.1] Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig. Fertigwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

### 11. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[11.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Stützmauerspenden ober- und unterirdischen Stützmauerelementen aus Beton, Stahlbeton, Stahlverbund, Autobeton und Asbestzementplatten sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Abstand von 0,60 Meter aufzuhängen.

### 12. BESCHRÄNKUNG VON VERBÄNLÄGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

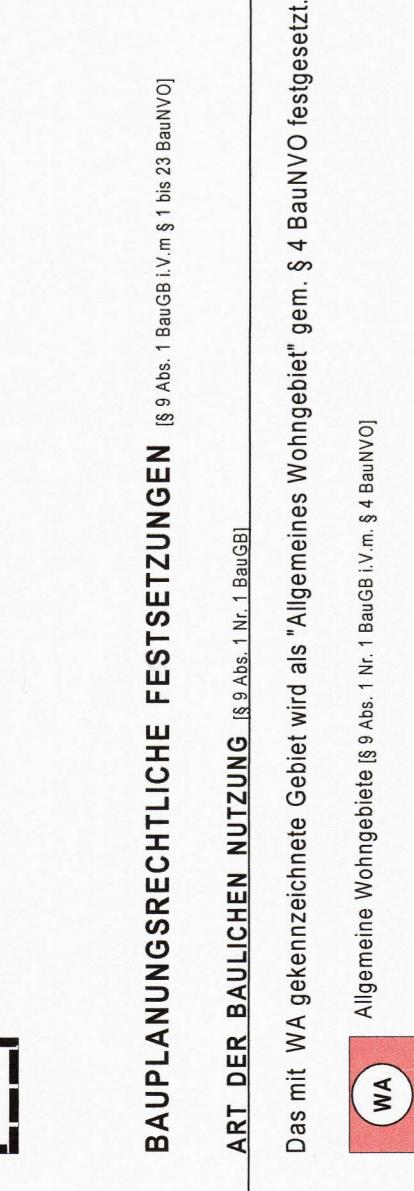
[12.1] Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig. Fertigwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

## TEIL B PLANZEICHNUNG

**A. BAUPLANUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Raumordnungsbericht ist durch den zeichnerisch dargestellten Geländebericht (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geländeberichts (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



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

[1.1] Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### 1.2. **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

[2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist Verhüllung im § 15 Abs. 4 BauNVO verboten für die Baugelände die natürliche Höhe der Baugelände darunter maximal 2,50 Meter betragen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse eines zweigeschossigen Gebäudes von 0,3 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[3.1] Es sind einzeln, Doppelhäuser und Häuschengruppen in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Decke, der Fachwerke und Dachfläche einheitlich zu gestalten.

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[4.1] Die Straßenverkehrsfähige wird als öffentliche Straßenvorkehrsfähige festgesetzt.

### 5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLIEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[5.1] Vor- und Entwässerungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist auszuschließen.

### 6. FLÄCHEN, ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

[6.1] Bei der Freimachung des Baugeländes sind die Gefölsbedingte auf Bruttobaufläche von Vorfeld, zu unterscheiden. Zusätzlich von der Bruttobaufläche sind die Gefölsbedingte auf Bruttobaufläche von Vorfeld, zu unterscheiden. Zur Gewährleistung einer guten und sauberen Abwasserabscheidung auf dem Stock zu setzen oder zu versiegeln. Zu bauen mit einem Leicht-Parkeplatz unterhalb von 1.000 Kelvin zu verwenden.

[6.2] Unbelasteter Erdausbau ist vorrangig innerhalb der Grenzen des dämmernden Geländebereiches, zu bereiten. Zuerst an den freiliegenden Bodenschichten anzuordnen. Zur Minimierung der Belastung auf unbelasteter Zwischenlage wird auf 15 Minuten bestehen. Zu großen Grundstücken führt die maximale Auflastfläche auf der Freilage im Sinne eines Sonnenschutzes zu dürfen.

### 7. VORKEHRTUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[7.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

### 8. ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND PLANECKERHERLÄRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[8.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Stützmauerspenden ober- und unterirdischen Stützmauerelementen aus Beton, Stahlbeton, Stahlverbund, Autobeton und Asbestzementplatten sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Abstand von 0,60 Meter aufzuhängen.

### 9. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZECKERHERLÄRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[9.1] Flurstückgrenze

[9.2] Flurbegrenzung

[9.3] Gebäude inkl. Hausnummer

[9.4] Nutzungsabschöbe

### 10. BESCHRÄNKUNG VON VERBÄNLÄGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[10.1] Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig. Fertigwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

### 11. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[11.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Stützmauerspenden ober- und unterirdischen Stützmauerelementen aus Beton, Stahlbeton, Stahlverbund, Autobeton und Asbestzementplatten sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Abstand von 0,60 Meter aufzuhängen.

### 12. BESCHRÄNKUNG VON VERBÄNLÄGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[12.1] Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig. Fertigwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

### 13. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[13.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

### 14. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[14.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Stützmauerspenden ober- und unterirdischen Stützmauerelementen aus Beton, Stahlbeton, Stahlverbund, Autobeton und Asbestzementplatten sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Abstand von 0,60 Meter aufzuhängen.

### 15. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[15.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

### 16. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[16.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

### 17. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[17.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

### 18. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[18.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

### 19. BESCHRÄNKUNG VON STÖTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[19.1] Fenster von oben und Schuttfäden müssen an den zu landestreite Nr. 3073 an sparsame Wänden mittendrin der Schaltheitzklasse 2 (bewehrtes Schalldamm-Maß = 30...34 dB(A)) entsprechend.

## TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauB)

### 1. ALTLASTEN- ODER ALTASTENVERDACTHSFÄLLE

Bei der Verwendung im Rahmen der Baumaßnahmen aufliegenden Erdauflasten sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Auskultierungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (Bfaz. Nr. 46/2015 S. 116) zu beachten.

### 2. AUFWERTUNG VON BODENAUSHUB

Bei der Verwendung im Rahmen der Baumaßnahmen aufliegenden Erdauflasten ist die Randbedingung der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Auskultierungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (Bfaz. Nr. 46/2015 S. 116) zu beachten.

### 3. WASSERGEFÄRDBEDEUTENDE STOFFE

Aufgaben zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Altogenverordnung (AvwV) zu erledigen.

### 4. VERBÄRN

Zur Verhinderung und Verhinderung von Verbärn ist § 40 Abs. 1 und 2 der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Auskultierungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (Bfaz. Nr. 46/2015 S. 116) zu beachten.

### 5. DENKMALSCHUTZ

Bei der Bebauung der Fläche sind die allgemeinen archäologischen Richtlinien zu beachten. Für die "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Auskultierungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (Bfaz. Nr. 46/2015 S. 116) ist § 40 Abs. 1 zu beachten.

### 6. KAMPFMITTEL