

# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

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

WA<sub>1,2</sub>

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

SO  
Hospiz

Sonstiges Sondergebiet: Hospiz

(§ 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

BZH 731,5

Bezugshöhe in Metern ü. NN

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

II

Mindestanzahl der Vollgeschosse

(§ 16 BauNVO)

FH<sub>max SD</sub> /  
TH<sub>max SD</sub>

maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe für festgesetzte Dachform

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

GH<sub>min</sub>

Höhe baulicher Anlagen: minimale Gebäudehöhe

(§ 16 BauNVO)

GH<sub>max</sub>

Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe

(§ 16 BauNVO)

WH<sub>RÜCK</sub>

Höhe baulicher Anlagen: maximale Wandhöhe ab der ein Rücksprung vorgeschrieben ist

(§ 16 BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

1.2

Geschossflächenzahl

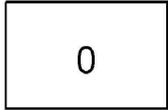
(§ 20 BauNVO)

### Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

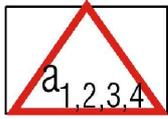
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

# Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



$a_1$  : abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. Zulässig sind Einzelhäuser-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

$a_2$  : abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung (siehe unten). Zulässig sind Einzelhäuser-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

$a_3$  : abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung (siehe unten). Zulässig sind nur Hausgruppen.

$a_4$  : abweichende Bauweise: zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen ohne Längenbeschränkung. Grenzbau ist an allen Grundstücksgrenzen zulässig.

Längenbeschränkungen:  bis 30m

 bis 38m

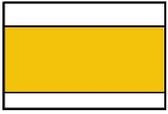


## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



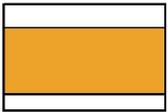
öffentliche Straßenverkehrsfläche



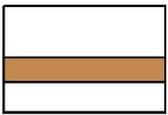
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
öffentliche Parkierung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich



private Verkehrsfläche



Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg



Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

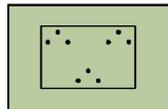


Einfahrt-/ Ausfahrtbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

## Grünflächen

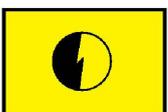
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:  
Parkanlage mit Retentionsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und  
Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung  
und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für  
Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Zweckbestimmung Elektrizität

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur  
und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

# Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

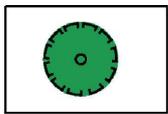
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



FNL 1 : Retentionsflächen  
(siehe Textteil)

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

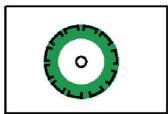
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



pz 1 : Pflanzzwang Einzelbäume (siehe Textteil)



pz 5 : Strauchhecken (siehe Textteil)  
pz 6 : Eingrünung (siehe Textteil)

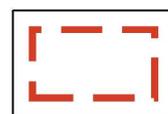


pb 1 : Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)



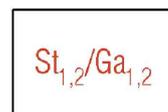
Fläche mit Pflanzbindung (siehe Textteil)  
pb 2 : Sicherung Gehölzbestand

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



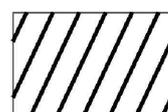
Stellplätze / Garagen (siehe Textteil)



Fläche für Gemeinschaftsanlagen (siehe Textteil)

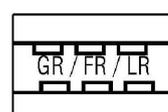
(K) : Zuordnung zum Quartier

St / Ga : Stellplätze / Garagen



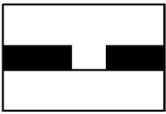
Flächen von der Bebauung freizuhalten (siehe Textteil)

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



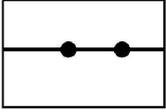
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textteil)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



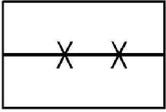
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedl. Art (siehe Quartiersbezeichnung)  
und/oder Maß baulicher Nutzung und Bauweise

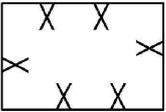
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen:  
Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

### Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(siehe Hinweise D 10 im Textteil)

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

### Äußere Gestaltung

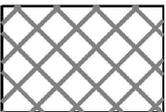
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Flachdach / Satteldach / Pultdach

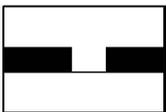


Dachform mit minimaler Dachneigung



Bereich in dem keine Einfriedungen und  
Stützmauern zulässig sind

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Örtlichen Bauvorschriften

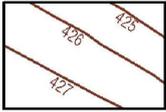
## Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (siehe Textteil)

# Hinweise



Bestandshöhenlinien



Vorschlag Straßenaufteilung (unverbindlich)



Vorschlag Wegeführung (unverbindlich)



Quartiersbezeichnung



städtebauliches Konzept, Stand 24.09.2015,  
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

## Beispiel Nutzungsschablone



WA	s. Einschrieb
0.4	1.2
s. Einschrieb	FD