



Zeichenerklärung

WA	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen: Zwängend vorgegebene Gebäudehöhe als absolute Höhe in Metern über NNH (Normalhöhennull) maximale Gebäudehöhe als absolute Höhe in Metern über NNH (Normalhöhennull)
H max	Höhe Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
O	Offene Bauweise Abweichende Bauweise gem. sectionen Festsetzungen
a	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauweise	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche Bauweise Baugrenze Fläche für Terrassen Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Balk	Balkone in allen Geschossen Balkone ab 1. OG (ab 236,40m ü. NNH), darunter Baugrenze Balkone ab 2. OG (ab 240,88 m ü. NNH), darunter Baugrenze Balkone ab 4. OG (ab 245,00 m ü. NNH), darunter Baugrenze
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit	Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit
Stellplätze	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Flächen für nicht überdeckte Stellplätze
Immissionsschutz	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Fläche für Schallschutzmaßnahmen gemäß sectionen Festsetzungen
Durchgangsbereich mit Vorgaben zum Immissionsschutz	Durchgangsbereich mit Vorgaben zum Immissionsschutz (siehe Ziff. 6.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
Verkehrsmittel	Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) öffentliche Verkehrsfläche
V	Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
Pflanzkote und Pflanzbindungen	Pflanzkote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Pflanzgebiet für Einzelbäume	Pflanzgebiet für Einzelbäume
Pflanzbindung für Einzelbäume	Pflanzbindung für Einzelbäume
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Zulässige Dachform: Flachdach	Zulässige Dachform: Flachdach (siehe Örtliche Bauvorschriften, Ziff. 1)
FD	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen	Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
Weitere Planzeichen	Weitere Planzeichen
Höhenangaben zum bestehenden Gelände, als absolute Höhe in m über NNH (siehe Festsetzung)	Höhenangaben zum bestehenden Gelände, als absolute Höhe in m über NNH (siehe Festsetzung)
geplante Bebauung	geplante Bebauung
Nutzungsachse	Nutzungsachse
Teilbereich	Teilbereich
Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Bauweise H / H max	Bauweise H / H max
Dachform	Dachform

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

1. Art der baulichen Nutzung

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

3. Grundfläche

Die maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das Vorhabengrundstück, also der Teil des Geltungsbereichs, der nicht als öffentliche Verkehrsfläche oder Verkehrsgrün festgesetzt ist. (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Auf dem Vorhabengrundstück darf insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

Auf dem Vorhabengrundstück darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen von Terrassen und unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) nicht mitzurechnen (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

4. Höhe baulicher Anlagen

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänger Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 2025 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäudehöhe (Hmax bzw. H) darf durch technische Aufbauten und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe H darf um maximal 0,2m überschritten werden. Im Bereich der im zeichnerischen Teil zwingend vorgegebenen Gebäudehöhe (H) beziehen sich auf die Höhe der Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im abweichenden Bauweise sind die Gebäude so zu errichten, dass entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien durchgängige geschlossene Baukörper entstehen.

In den Teilbereichen A1 und A2 dürfen Bauflächen und Baugrenzen im Erdgeschoss auf einer Länge von bis zu 6,0m um bis zu 1,5m überschritten.

6. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

8. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

9. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

10. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

11. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

12. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

13. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

14. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

15. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

16. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

17. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

18. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

19. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

20. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

21. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

22. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

23. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

24. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

25. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

26. Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angeordnet werden.

Abgänger Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

27. Pflanzgebiet für Dachbegrünung

Fachdächer und Dachflächen mit einer Ne