



Zeichenerklärung
Füllschema der Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 1-15 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 16-21a BauVO)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 1-15 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 16-21a BauVO)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 1-15 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 16-21a BauVO)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 1-15 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 16-21a BauVO)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 1-15 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I und §§ 16-21a BauVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauBG)
Sonderfestsetzungen
SD 35°-40° Satteldach mit Neigungswinkel als Mindest-Höchstwert (§ 74 LBO)
FD bis 4° Flachdach mit Neigungswinkel als Höchstwert (§ 74 LBO)
WA 1.1 - 2.2 Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (GGH, EFH, Bezugsfläche)
Sonderveränderliche Darstellungen
vorhandene Flurstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen
geplante Gebäude und Carports
Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche
Straßen A Straßen- / Wegebeschränkung
F Fahren
G Gehen
P Parken
Verkehrsgrün
GMU gemeinschaftliche Mülltonnenanstellflächen zum Zeitpunkt der Abholung
276.80 geplante Straßenbahn in m.O.N.N.

TEXT TEIL
1.1 Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1.2 **Traufhöhe (TH)**
Die maximale Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe 1.1.2) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachstuhl.
1.3 **Firshöhe (FH)**
Die maximale Firshöhe (FH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe 1.1.2) und der Oberkante der Firstabstschlüsse.
1.4 **Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Einmisch in der Nutzungsbeschreibung festgesetzt.
1.5 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
Bauweise entsprechend Einmisch in die Nutzungsbeschreibung.
1.6 **Maß der baulichen Nutzung**
Maß der baulichen Nutzung entsprechend Einmisch in die Nutzungsbeschreibung.
1.7 **Gründflächenzahl (GRZ)**
Gründflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einmisch in die Nutzungsbeschreibung.
1.8 **Höhe baulicher Anlagen**
Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf- / Firshöhe (TH / FH) festgelegt.
1.9 **Gebäudehöhe (GBH)**
Die maximale Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe 1.1.2) und der obersten Begrenzung des Daches einschließliche Abstände (siehe 1.1.2) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung auf max. 1,50 m überschritten werden (siehe 2.1.2).

Nutzungsschablonen / Schemaschnitte

Nutzungsschablone	Schemaschnitt
WA 1.1 - 2.2 2 WE 0,35 TH 4,90m PH 10,70m SD 35° bis 40° www.schemaschnitt A	Satteldach SD 35°-40° Strassenhöhe EFH
WA 1.3 2 WE 0,35 TH 4,90m PH 10,70m www.schemaschnitt A	Satteldach SD 35°-40° Strassenhöhe EFH
WA 2.1 III 0,4 GBH = 9,75m www.schemaschnitt C	Flachdach FD bis 4° Strassenhöhe EFH
WA 2.2 III 0,4 s. Einschrieb www.schemaschnitt D	Flachdach FD bis 4° Strassenhöhe EFH
WA 1.2 2 WE 0,35 TH 6,50m PH 10,70m SD 35° bis 40° www.schemaschnitt B	Satteldach SD 35°-40° Strassenhöhe EFH
WA 2.1 III 0,4 GBH = 9,75m www.schemaschnitt C	Flachdach FD bis 4° Strassenhöhe EFH
WA 2.2 III 0,4 s. Einschrieb www.schemaschnitt D	Flachdach FD bis 4° Strassenhöhe EFH

2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2.2 **Dachform und Dachgestaltung**
Dachform und Dachgestaltung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsbeschreibung.
2.3 **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 Abs. 1 LBO)
2.4 **Ortliche Bauvorschriften** (§ 74 Abs. 1 LBO)
2.5 **Bestmüll- und Wertstoffbehälter**
Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Begrünung mit Sichtschutzhecken zu gestalten, das der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.
2.6 **Zahl der notwendigen Stützplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Stützplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erfüllt.
2.7 **Planzucht zur Begrünung von Flachdächern**
Flachdächer bis 4° Neigung der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie Dächer von Garagen und oberer Stützplätze (Carports) sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.
2.8 **Planzucht zur Begrünung von Flachdächern**
Flachdächer bis 4° Neigung der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie Dächer von Garagen und oberer Stützplätze (Carports) sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.
2.9 **Erdschossfußbodenhöhen** (§ 9 Abs. 3 BauBG)
Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) ist festgelegt als die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens über Normal Null (NN).
3.1 **Hinweise**
3.2 **Bodenschutz**
3.3 **Hinweise**
3.4 **Geotechnik / Baugrunderkundung**
3.5 **Grundwasser**
3.6 **Pflanzenliste**
3.7 **Nähe zur Landwirtschaft**

1.2.3 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.
1.3.1 **Bauweise** (§ 22 BauVO)
Bauweise entsprechend Einmisch in die Nutzungsbeschreibung.
1.3.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und BauVO)
Maß der baulichen Nutzung entsprechend Einmisch in die Nutzungsbeschreibung.
1.3.3 **Gründflächenzahl (GRZ)** (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 BauBG und BauVO)
Gründflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einmisch in die Nutzungsbeschreibung.
1.3.4 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 BauBG und BauVO)
Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf- / Firshöhe (TH / FH) festgelegt.
1.3.5 **Gebäudehöhe (GBH)**
Die maximale Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe 1.1.2) und der obersten Begrenzung des Daches einschließliche Abstände (siehe 1.1.2) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung auf max. 1,50 m überschritten werden (siehe 2.1.2).