

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baumutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete
(§ 9 BauNVO)

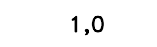


Gebiete ohne Art der
baulichen Nutzung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl



Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
IV als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2 und 23 BauNVO)



Baulinie



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



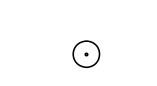
Öffentliche Parkfläche



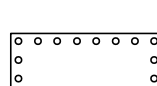
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Bäume, anzupflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

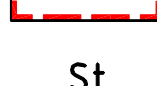


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

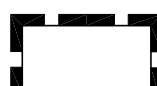
SONSTIGE PLANZEICHEN



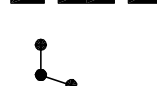
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze



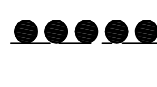
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



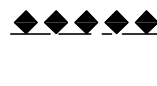
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mindestschalldämmmaß für Außenbauteile



erforderliches Schalldämmmaß für Außenbauteile
 $R'_{w, res} = 30$ dB



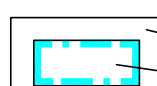
erforderliches Schalldämmmaß für Außenbauteile
 $R'_{w, res} = 35$ dB



erforderliches Schalldämmmaß für Außenbauteile
 $R'_{w, res} = 40$ dB



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

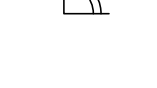
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Konstruktionsachse



Linie parallel abgesetzt



im rechten Winkel abgesetzt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier: Mischgebiet) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB).
- Innerhalb der Flächen, die für Einzelhandel festgesetzt sind, ist als Lebensmittel-einzel- handel ausschließlich ein Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Einkaufswagenboxen und Müllsammelboxen zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 14 BauNVO).
- Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils mindestens 7 Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung einschließlich Baumverankerung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Baumscheiben innerhalb von befestigten Flächen müssen eine unbefestigte Fläche von mindestens 9 m² aufweisen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
- Die als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume sind als Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung einschließlich Baumverankerung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Baumscheiben innerhalb von befestigten Flächen müssen eine unbefestigte Fläche von mindestens 9 m² aufweisen. Von den festgesetzten Standorten darf jeweils um bis zu 3 m abgewichen werden. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
- Anpflanzungen nach den Textlichen Festsetzungen Nrn. 4 und 5 dürfen nach Maßgabe des Durchführungsvertrages durch gleichartige und gleichwertige Anpflanzungen außerhalb des Planbereiches ersetzt werden (gemäß § 31 (1) BauGB).
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

MINDESTSCHALLDÄMMMASS FÜR AUSSENBAUTEILE

Erdgeschoss (Maßstab 1:800)

