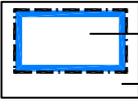
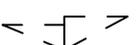
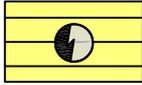


# Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 304

## A. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe Text B.1.1
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe Text B.1.2 und D.7.
<b>GRZ 0,8</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
<b>GFZ 1,2</b>	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
<b>BMZ 8,0</b>	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
<b>II</b>	Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 8,0
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. maximal 2 Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe Text B.2.1:
THmax. 87,0 m ü.NHN	- zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, hier 87,0 m ü. NHN
GHmax. 92,5 m ü.NHN	- zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß, hier z. B. 92,5 m ü. NHN
	<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
<b>o</b>	Bauweise (§ 22 BauNVO) =
<b>a</b>	- offene Bauweise
	- abweichende Bauweise, siehe Text B.2.2
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
	- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
	- nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<b>4. Verkehrsflächen und freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)</b>
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
	- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge
	Sichtfelder in Einmündungsbereichen der Straßen (§ 9(1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

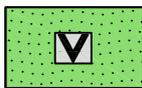


## 5. Versorgungsflächen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)

Trafostation, gestalterische Einbindung siehe Text C.3.4



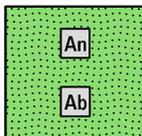
Regenwasserrückhaltebecken  
(Ausbau gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren)



## 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

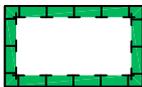
Öffentliche Grünfläche, hier:

- Zweckbestimmung Verkehrsgrün inkl. Regenwasserversickerungsmulde



Private Grünfläche, hier:

- Zweckbestimmung Anpflanzfläche
- Zweckbestimmung Abstandsgrün



## 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Text B.3.1

H = 8,0 - 8,5 m  
über Gelände



## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand (Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Dezember 2021) mit bestehender Höhe in Meter über Gelände

Lärmpegelbereiche: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind, siehe Text B.4.1



## 9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

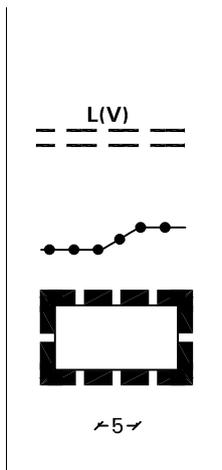
Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Wildstrauchhecke zur Gebietsgliederung, siehe Text B.5.1



Anpflanzung eines Einzelbaums, siehe Text B.5.2



Erhalt von Einzelbäumen, siehe Text B.5.5



### 10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

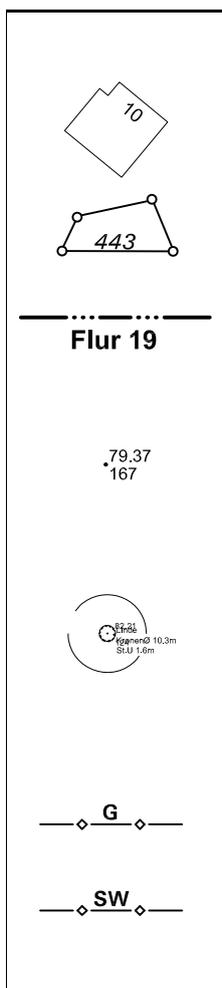
Mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m

## B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter



### Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Flurgrenze

Vorhandene Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Dezember 2021

Vorhandene Bäume, Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Dezember 2021

### Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorhandene Gashochdruckleitung gemäß Leitungsauskunft der Netzgesellschaft Gütersloh mbH

Vorhandener Schmutzwasserkanal