Teil A1: Planzeichnung

Planzeichnerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV
I. Zeichnerische Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Geschossflächenzahl

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

- SO Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel, Tankstelle 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,8 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstwert
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl als Höchstwert
- II Zwingend zwei Vollgeschosse zwingend in Nrn. 1 NWN
- II Max. Traufhöhe der baulichen Anlagen zwingend in Nrn. 1 NWN
- 7,5 m Traufhöhe der baulichen Anlagen zwingend in Nrn. 1 NWN
- 7,5 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstwert in Nrn. 1 NWN
- 15,0 m Oberkante der Tiefgarage als Höchstwert in Nrn. 1 NWN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 und 23 BauNVO

- E Bauweise
- ED Bauweise
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gebietsgrenze besonderer Zweckbestimmung
- Gebäudeflucht
- Gebäudeflucht Fahrbahnkante
- Bereich ohne Ausfahrten Tiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen, Wasserwirtschaft und Flächen für Schutzbauten zum Schutz gegen Hochwasser, Hochwasserrückhaltebecken
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 24 BauGB

- Trafo Trafostation
- Zweckbestimmung
- Trafo

Planungen, Nutzungsbeschränkungen, Maßnahmen und Flächen für Schutzmaßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, sterrische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen
- Garagen
- Zweckbestimmung
- Tiefgarage
- Tiefgaragenrampe
- Pergola mit Grünbedeckung

Grünes Netz

- mit einem Geh/rechts Zugunsten der Leitungsträgerin Erhaf zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu dulldende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträgerin Erhaf zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträgerin Erhaf zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Ausübung von Rechten zugunsten der Allgemeinheit zu dulldende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gebäudeumriss
- Hochbaugrenze
- Linke Höhe des Mindestwert in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- LN 20/2004 Landschaftsschutzgebiet Gebietes II Meter, § NWN (Teil A1)
- LN 20/2004 Landschaftsschutzgebiet Gebietes II Meter, § NWN (Teil A2)
- GN1 Oberirdisch Gebäude (Teil A2)
- LN 1/91 (N) Bezeichnung von Gebäuden / Gebäudeteilen (Teil A2), Grünes Wimmel - Haus A
- LN 1/91 (N) Bezeichnung von Gebäuden (Teil A2), Balkhaus
- LN 1/91 (N) Bezeichnung von Gebäuden (Teil A2), Gartenhaus

Flächen für Aufschüttungen / Bruchsegmenten
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- S1-L8 Bezeichnung von Stützmauern
- S1-L8 Bezeichnung von Stützmauern
- Bezeichnung in Meter
- Lärmschutzwände nach DIN 4109

II. Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen die erheblichen Boden und Grundwasserverunreinigungen aufweisen

III. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung der dem Denkmalschutz unterliegen (einerseits)
- Umgrenzung der dem Denkmalschutz unterliegen (einerseits)
§ 9 Abs. 6 BauGB

IV. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bebauung
- vorhandene Bäume
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bezeichnung der Bauschnitte, Gemarkung und Flurstücke
- Bezeichnung der Bebauungsplan Gebietes in Meter, § NWN
- Bleichung Bestand

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	In Ortslage von Dellbrück / Holweidenzentrum sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs in Zusammenhang zugelassen werden.	§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB
2.	**Art der baulichen Nutzung** **Für den Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2 BauGB:** Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3.	Im WA 1 ist im Erdgeschoss des Baukörbes C1 und im WA 2 im Erdgeschoss des Baukörbes C2 eine Wohnnutzung unzulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
4.	Fensterbrüstung ist eine bestimmte Art der ausnahmsweise zulässigen Nutzung, hier eine Wohnnutzung im Erdgeschoss.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
5.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Die folgenden Gebäude Grundflächenzahl (GRZ) ein Wert über dem die Grundfläche der § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf:	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	Die Gesamtbreite der Dachaufbauten / Dachgauben in der Nichtvollgeschoss Gebäudeteilen - einschließlich des Abstandsmaßes von 1,5 m zu Gebäudekante -	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.3	Die Traufhöhe ist die Höhenlage der unteren Dachkante von Dachhaut -	§ 16 Abs. 4 BauNVO
2.4	Die Traufhöhe ist die Höhenlage der unteren Dachkante -	§ 16 Abs. 4 BauNVO
2.5	Die zwingend festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen und zwingend festgesetzten Traufe und Firsthöhen dürfen um maximal 0,30 m unterschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO
2.6	Im Baugebiet WA 1 dürfen die folgenden Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung, wie Lüftungsanlagen, Lüftungsrohre, Kamine, Kamanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden:	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.7	Im Baugebiet WA 1 dürfen die folgenden Oberkanten baulicher Anlagen durch Baulichkeiten, Lüftungsanlagen, Lüftungsrohre, Kamine, Kamanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden:	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.8	Im Baugebiet WA 1 dürfen die folgenden Oberkanten der baulichen Anlagen der Baukörber A1, A2, A4, A5, A10, B1, B2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10 durch untergeordnete Bauteile, wie Lüftungsanlagen, Lüftungsrohre, Kamine, Kamanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.9	Die Fahrer von Wellblechen und Garagen in Holzbauweise, die nicht der Erstellung der Geschosshöhe unterliegen,	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.10	Oberkante Fertigfußbodenhöhe, zum Tiefgarage dürfen eine Höhe von 1,20 m besitzen auf die angrenzende Gebäudeteile, die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses, wobei angrenzend Lüftungsöffnungen ausgenommen	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche UNG**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Die Bauweise wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Plankarte festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.2	Im Baugebiet WA 1 ist der Baukörper A1, A4, A5, A10, A11 und A12 und der Gebäudeteil der Hochbauten Nrn. 1 und 2 der Baukörper A2 und A3 und der Gebäudeteil der Hochbauten Nrn. 1 und 2 der Baukörper A6 und A7 und der Gebäudeteil der Hochbauten Nrn. 2 und 3 der Baukörper A8 und A9 und der Gebäudeteil der Hochbauten Nrn. 2 und 3 der Baukörper A10 und A11 und der Gebäudeteil der Hochbauten Nrn. 2 und 3 der Baukörper