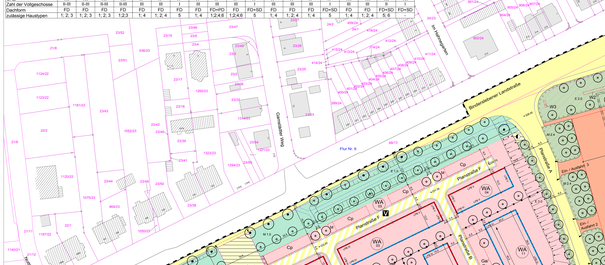
TEIL A1 _ ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN- Planzeichnung

Baugebiet	WA01	WA02	WA03	WA04	WA05	WA06	WA07	WA08	WA09	WA10	WA11	WA12	WA13	WA14	WA15	WA16	WA17	WA18	WA19	WA20
GRZ	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II-III	II-III	II-III	II-III	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
Dachform	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD
zulässige Hauptgeschosse	1,2,3	1,2,3	1,2,3	1,2,3	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9Abs. 1Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

WA01-18 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO (EZH) Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" (§ 11Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9Abs. 1Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

(WH)II Grundflächenzahl als Höchstwert

Zahl der Vollgeschosse Minderst und Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen, Baugebiete
(§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

E Baulinie (§ 23Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallgroßbehälter
(§ 9Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6, § 9Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

E Elektrizität, Umspannstation

Wetterschutzunterstand

Grünflächen
(§ 9Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung öffentlicher Grünzug

Private Grünfläche Zweckbestimmung Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1Nr. 20 und 25 BauGB)

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

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

Anpflanzungen von Bäumen (E) Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.B M 12 Nummer der Maßnahme

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung: St Stellplätze Ca Carports Ga Garagen

W Werbeanlage M Mülltonnen und Überdachtem Müllcontainer

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL1 Mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke Flurstück 16/1

Umgrenzung der Flächen für besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des Geltungsbereichs

Maßlinie mit Maßangabe in Meter

LPB 1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabedatum: November 1989 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB
i.V. mit § 86 ThuBO

SD Satteldach

FD Flachdach

PD Pultdach

FW Firstrichtung

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung

Eignung Bebauung gemäß Ingenieurhydrologie

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

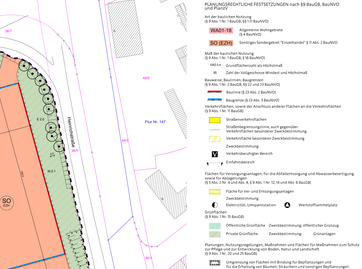
Flurgrenze

Grünanlehne in in der Mitte

Grundflächengrenzung

Öffentliche Parkfläche

TEIL A2_ ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. § 83 Abs. 1 Nr: 1 ThuBO UND 2 Abs. 3 Satz 2 BauGB
Ansichten Gebäudetypen M 1:250

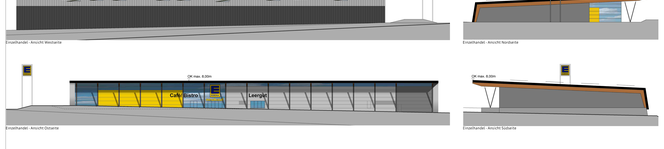


TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	In Ruhenen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Ausnahmen zulässig, die in Verbindung mit den allgemeinen Wohngebieten stehen und nach Art und Umfang als untergeordnet anzusehen sind.	§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA18 gem. Tabel. 1 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen für unter Anwendung der Ausnahmeregelung zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahmen für die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Die Sonstige Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) dient ausschließlich der Zweckbestimmung Einzelhandel. Artikgen der Nahversorgung.	§ 1 Abs. 1 BauNVO
1.3	Im Sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) sind zulässig: - Ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1800m² Verkaufsfläche (VKF) Sortimentsgegenstände Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lgt. 3)(m² VKF) für Backwaren/Kleinbäckerei, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk, Drogerie, Hygiene, Gesundheit und Kosmetik, Blumen, Zoobedarf, Haustierbedarf, Bücher, Schreibwaren, Büromaschinen, Bürobedarf, Papierwaren, Spielwaren, Sportartikel, Fahrräder, Kinderwagen, Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Heimtextilien, Teppiche und nicht zulässig.	§ 1 Abs. 1 BauGB
1.4	Im Sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) dient ausschließlich der Zweckbestimmung Einzelhandel. Artikgen der Nahversorgung.	§ 1 Abs. 1 BauGB
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden. - in allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA18 und Sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) bis zu 0,8 - in sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) bis zu 0,8	§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
2.2	Die Überdachte Garagen der in der Nichtes Punkt der Baulichen Anlagen Garagen Nebengebäude und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
2.3	In den WA1 bis WA18 und entlang der Nebgrenzen Baulinien sind Garagen und Carports nicht zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
2.4	Die Gebäudehöhe darf durch die Dachaufbauten und Dachgauben um bis zu 1,5 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3.	BAUWEISE, OBERBAUKANTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, ANZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO GEBÄUDE/BESCHRÄNKUNG DER WOHNEINHEITEN IN TEIL A1 UND A2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO i.V. mit § 23 BauNVO
3.1	In den WA1 bis WA18 und im abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Innerhalb der überbauten Grundstücksfäche sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 50 Metern zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.2	In den WA1 bis WA18 und im abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Innerhalb der überbauten Grundstücksfäche sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 50 Metern zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.3	In den WA1 bis WA18 und im abweichende Bauweise hinten zung Tel A1 festgesetzten Hauptgeb. mit jeweiliger Zuordnung Tel A1 festgesetzte Hauptgeb.	
3.4	Im Sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) ist die in Tabelle 1 dargestellte Bauweise zu entsprechend einer offenen Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 50 Metern zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB
3.5	Im Sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) ist der in Tabelle 1 dargestellte Bezugspunkt für die Bauweise festgesetzt.	
4.	NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE MIT HINN ERWÄRTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
4.1	Auf Zufahrten gilt: - in allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA18 sind Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätzen auf Grundstücken zur Straßenverkehrsfläche hin mindestens 5,0 m Abstand zu halten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.2	Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA18 gilt: - Nebenanlagen sind hinter den Hauptgebäuden und die architektonisch hervorgehenden überdachten Grundstücksfächen zur Straßenseite hin, mindestens 5,0 m Abstand zu halten, gem. einzuschreiben die entsprechenden Bebauungsplanplan. - Ausnahmen: - Dieser ausgenommen sind Spielanlagen, zulässige Erhöhungen, Stellplätze, Garagen und Carports. - Ausnahmen zulässig sind Nebengebäude nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Wasserhäuschen, Pergolen, Schlechtwasserbecken, Wasserbecken, Pergolen, Schlechtwasserbecken mit maximal 10 m² Grundfläche und Gartenhäuschen mit über 10m² Grundfläche Ausnahmen. - Wellbarmen und Übergabeschuppen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zulässig.	
4.3	In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA6, WA9, WA11 und WA14 gilt: - Nebenanlagen, Carports Gleichartiger Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der für Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.4	In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA7, WA8, WA10, WA12, WA13, WA15, WA16, WA17 und WA18 gilt: - Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Ohne Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen zulässig. - Ausnahmen: - der Anbau an die Hauptgebäude ist nur außerhalb der überbauten Grundstücksfäche ausnahmsweise Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen ist der vorstehenden Anlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.5	Für das Sonstige Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) gilt: - Nebenanlagen sind hinter den Hauptgebäuden und die architektonisch hervorgehenden überdachten Grundstücksfächen zulässig. Diese Stellplätze sind nur innerhalb der für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Ohne Stellplätze sind nur innerhalb der für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen zulässig. - Ausnahmen: - der Anbau an die Hauptgebäude ist nur außerhalb der überbauten Grundstücksfäche ausnahmsweise Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen ist der vorstehenden Anlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

TEIL A2_ ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. § 83 Abs. 1 Nr: 1 ThuBO UND 2 Abs. 3 Satz 2 BauGB
Ansichten Garagen und Carports M 1:250



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
4.6	Carports und Garagen sind im sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) zulässig. Diese Stellplätze sind nur innerhalb der für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Ohne Stellplätze sind nur innerhalb der für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.7	Carports und Garagen sind im sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel (EZH) zulässig. Diese Stellplätze sind nur innerhalb der für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Ohne Stellplätze sind nur innerhalb der für Carports Gleichartiche Stellplätzen und Garagen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.8	In den privaten Grünflächen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind zulässig: - Wellbarmen und Übergabeschuppen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.	DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5.1	In den allgemeinen Wohngebieten WA in Ein Wohnung ist je angefangene 350m² Baugrundstücksfläche zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA in Ein WHG ist je angefangene 350m² Baugrundstücksfläche zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
6.	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
6.1	Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Anlage für naturnahe Regenwasserbehandlung und Versickerung zulässig. Die Anlage ist mindestens 5m breit.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
7.	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7.1	In der öffentlichen Grünfläche sind neben den Bepflanzungen nur Wege und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig. Die Grünfläche ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.	§ 9 Abs. 1 BauGB
7.2	In den allgemeinen Wohngebieten sind neben den Bepflanzungen nur folgende Nutzungen zulässig: - Flächen und Anlagen für naturnahe Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ausnahmen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 BauGB
8.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
8.1	Maßnahme M1.1: Innerhalb der privaten Grünfläche an der Brückenstraße ist ein Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Es ist Gehölzpflanzung mit einer Breite von 5 m Neupflanzungen und Wiederaufbau (Pflanzabstand jeweils 1,5 m) mit folgenden Gehölzen zu pflanzen: Es ist ein Fuhrt Regenrückhalt Anlage (Pflanzung 1,5 m Breite) Entwicklung von Gebüschstreifen in der Ebene und Schaffung von Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger. Es ist ein Pflanzung von Sträuchern und Bäumen