



## 4. Planliche Festsetzungen


### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1  WA : Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser

4.2.2  Hauptgebäude, Mittelstrich ist festgesetzte Hauptfirstrichtung bzw. im 90° Winkel hierzu

4.2.3  Garagen oder andere untergeordnete Nebenanlagen

### 4.3 Bauweise, Baugrenzen

4.3.1  Baugrenze

4.3.2  Flächen für Garagen und Nebengebäude




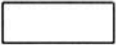



### 4.4 Verkehrsflächen

4.4.1  Anliegerstraße: öffentliche Straße mit 4,5 m Straßenbreite und beidseitigem Mehrzweckstreifen (je 1 m)

4.4.2  öffentlicher Weg: Oberfläche mit wassergebundener Decke, Breite nach Maßangabe













## 4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

- 4.5.1  Öffentliche Grünfläche, vorhandene Gehölze sind zu erhalten, die Fläche ist als naturnahe Fläche entsprechend dem angrenzenden Biotop weiterzuentwickeln
- 4.5.2  Natürliche Hecke, öffentlich  
2-reihige, 3 m breite heimische Hecken entsprechend 3.3.3 zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist unter 3.3.5 b und c angegeben
- 4.5.3  Natürliche Hecke, privat  
1-reihige, 2 m breite heimische Hecken entsprechend 3.3.2 zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist unter 3.3.5 b und c angegeben
- 4.5.4  Private Grünfläche
- 4.5.5  Zu pflanzender Einzelbaum II. Ordnung bzw. Obstgehölz mit Standortvorschlag gem. Pflanzenliste Ziff. 3.3.5 b.
- 4.5.6  Zu erhaltende Gehölze, während der Baumaßnahme durch Bauzaun entsprechend zu schützen
- 4.5.7  kartierte Biotopfläche; das Biotop ist grundsätzlich zu schützen und zu erhalten, Randflächen des Biotopes, die im Geltungsbereich liegen, werden durch die Planung in Anspruch genommen; Als Ausgleich hierfür sollen die biotopnahen Flächen unter 4.5.1 soweit geschützt und gepflegt werden, dass hier biotopwürdige Strukturen entstehen.



## 4.6 Sonstige Planzeichen

- 4.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4.6.2  Garagenzufahrten nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.
- 4.6.3  Regenrückhaltebecken
- 4.6.4  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 4.6.5 **4** durchgehende Nummerierung der Parzellen
- 4.6.6  öffentlicher Spielplatz
- 4.6.7  15 m Abstands- Linie zur Bahn
- 4.6.8  30 m Abstands- Linie zur Bahn
- 4.6.9  Maßnahmen zum passiven Schallschutz entspr. 3.2.1 erforderlich
- 4.6.10  Lage d. Höhenbezugspunktes „Oberkante Straße“ f. Parzellen 1- 6
- 4.6.11  Lage d. Höhenbezugspunktes „Oberkante Straße“ f. Parzellen 7- 17