



## 4. Planliche Festsetzungen

### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2.1



WA 1:  
Wohngebiet für Geschößwohnungsbau;



WA 2:  
Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser;

4.2.2



Vorgeschlagener Gebäudestandort Hauptgebäude mit festgesetzter Hauptfirstrichtung bzw. im 90° Winkel hierzu

4.2.3



Vorgeschlagener Standort Garage mit festgesetzter Hauptfirstrichtung bzw. im 90° Winkel hierzu

### 4.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.3.1



Baugrenze Hauptgebäude

4.3.2



Baugrenze Garagen und Nebengebäude

### 4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

4.4.1



Anliegerstraße : öffentliche Straßenverkehrsfläche (4,5 m) mit beidseitigem Mehrzweckstreifen (je 1 m)

4.4.2



private Parkflächen

4.4.3



private Zufahrt

4.4.4



öffentlicher Weg

4.4.5



privater Weg



#### 4.5 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

- 4.5.1  private Grünfläche
- 4.5.2  zu pflanzendes Gehölz (Standortvorschlag)  
Die Pflanzauswahl ist unter 3.1.3.2 bzw. unter 3.2.3.2 angegeben.
- 4.5.3  als Biotop kartiertes, zu erhaltendes Gehölz bzw. Hecke
- 4.5.4  **Natürliche Hecke**  
Auf der Südseite der Parzellen 1 und 2 sowie im Bereich der Parzelle 8 sind entsprechend den Planzeichnungen 2-reihige, heimische Hecken zu pflanzen Die Pflanzauswahl ist unter 3.3.2 angegeben.  
Pflanzabstand zwischen Reihen und Pflanzen: 1,50 m
- 4.5.5  **Natürliche Hecke**  
Im Bereich der Ausgleichsflächen sind ebenfalls 2-reihige heimische Hecken zu pflanzen, jedoch ist hier jeweils ein seitlicher Saum von 2 m anzulegen, welcher lediglich alle 2 – 3 Jahre gemäht wird. Die Pflanzauswahl ist unter 3.3.2 angegeben.  
Pflanzabstand zwischen Reihen und Pflanzen: 2,00 m
- 4.5.6  Fläche für Ausgleich der Biotope
- 4.6 SONSTIGE PLANZEICHEN
- 4.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des BBPs
- 4.6.2  Abgrenzung WA1 und WA2
- 4.6.3  festgesetzte Garagenzufahrt
- 4.6.4  mögliche Erweiterung
- 4.6.5  angrenzendes, zu schützendes Biotop
- 



- 4.6.6  **Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.**
- 4.6.7  **vorläufige Nummerierung der Parzellen**
- 4.6.8  **bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein**
- 4.6.9 **348** **Flurstücknummern**
- 4.6.10 **553 m<sup>2</sup>** **Größe der Bauparzelle bei vorgeschlagener Parzellierung**
- 4.6.11 **Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand)**