

2. Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO
Zulässig ist ausschließlich Wohnnutzung

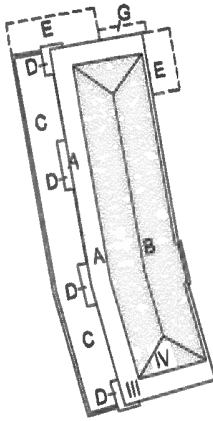
2.2 Mass der Baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl:

maximale GRZ = 0,60

maximale GFZ = 1,60

2.2.2



Hauptgebäude mit Nebennutzungen gem. der Festsetzung Ziff. 1.2

A= Haupthaus Regelgeschoss mit max. III Vollgeschosse

B= zusätzliches Staffelgeschoss zu "A", d.h. Bereich mit IV Vollgeschosse

C= Garage mit Dachbegrünung (Dachgarten)

D= Aus der Fassade hervorspringende Balkone mit Überdachungen

E= unterirdische Anbauten, mit intensiver Dachbegrünung

G= Notausgang aus dem Kellergeschoss

2.3 Bauweise, Baugrenzen

2.3.1



Bezugspunkt zur Konstruktion der jeweiligen Gebäudehöhen bzw. traufseitigen Wandhöhe festgelegt mit 538,38 üNN mit Bezug auf OK des Einzellers der Neuplanung, dieser liegt wiederum exakt 4 cm über dem derzeitigen Urgelände an dieser Stelle.

2.3.2



offene Bauweise (§22 Abs.2 BNVO), Länge der baulichen, oberirdischen Anlage < 50 m.

2.3.3



nur Einzelhaus zulässig

2.3.4



Baulinie

2.3.5



Baugrenze

2.3.6



Flächen für Garagen und sonstige Nebenanlagen

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1



Öffentliche Verkehrsfläche bestehend aus

1. Mehrzweckstreifen für Platzgestaltung, Bepflanzung

Oberflächenbefestigung: versickerungsfähige Decke

2. Fahrbahn

3. Bürgersteig (Gehweg)

2.4.2





Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

- 2.4.3 "F" = Besucherstellplätze (vgl. hierzu auch Ziff. 1.2.6)
Umgrenzung für oberirdische Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Es sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt.
 (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Ökopflaster).

2.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan (§ 9, Abs. 1 Nr. 15,20 und Abs. 6 BauGB)

2.5.1 zu pflanzende Einzelbäume:

- 2.5.1.1  Straßenbaum nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Ziff. 1.4.3 a.
 Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
- 2.5.1.2  Pflanzung gem. 1.4.2 Standortvorschlag, Mindestpflanzqualität Hochstamm, nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Ziff. 1.4.3. b.
 Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl zulässig.



2.6 Sonstige Planzeichen

2.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.6.2  nicht eingezäunte Garagenzu- und Ausfahrten als Grundlage für die Erschließungsmaßnahme.

2.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2.6.4 Nutzungsschablone:

		WB	=	besonderes Wohngebiet
0,60	1,60	0,60	=	maximal zulässige GRZ
	o	1,60	=	maximal zulässige GFZ
		E	=	nur Einzelhäuser zulässig
		o	=	offene Bauweise
				Länge der oberirdischen Gebäude max. 50m