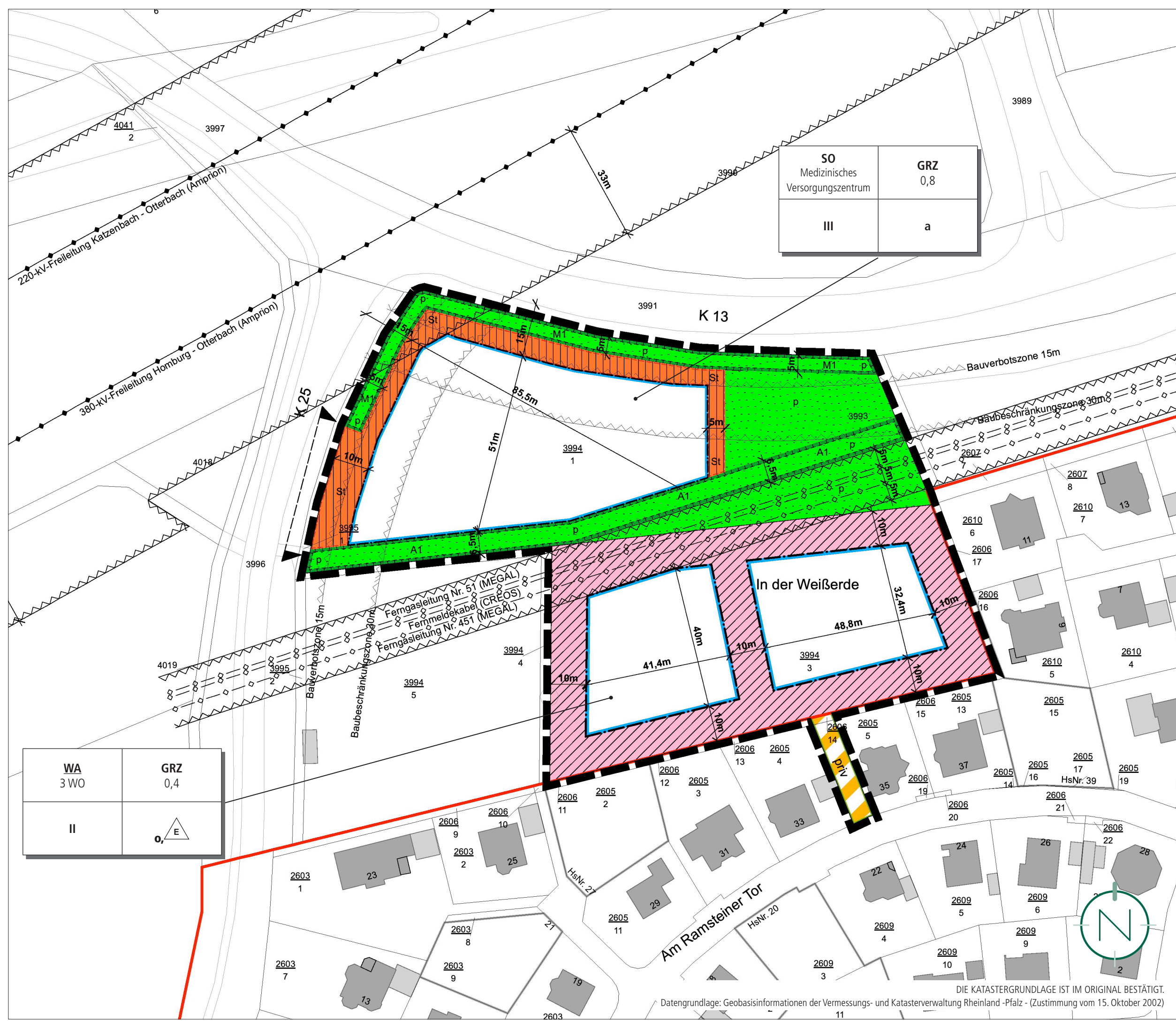


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB		<b>FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUESCHRÄNKUNGSZONE DER KREISSTRASSE 13 / 25 (K 13) K 25) / SCHUTZSTREIFEN FERNGASLEITUNGEN / FERMELDEKABEL (V.M.)</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB
	<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUVO		<b>VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: PRIVATWEG</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
	<b>SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: MEDIZINISCHES VERSORGUNGSZENTRUM</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUVO		<b>ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRBEREICH</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
	<b>GRZ</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUVO		<b>UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNGASLEITUNGEN (MEGA) / FERMELDEKABEL (CREOS)</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
	<b>ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUVO		<b>ÖFFENTLICHE BAULINIEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 2 ABS. 2 BAUGB
	<b>ABWECHSELNDE BAULINIEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 2 ABS. 2 BAUGB		<b>FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 2 ABS. 2 BAUGB
	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEN JE WOHNGEBÄUDE</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB		<b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
	<b>3 WO</b>		<b>FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN</b> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

# STÄDTEBAULICHES KONZEPT (BEISPIELHAFT)



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;  
§§ 1-14 BAUVO

**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**

Siehe Plan.  
Gem. § 4 BauVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- gem. § 4 Abs. 3 BauVO
- 1. Betriebe des Beherbergungswesens,
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind:

- gem. § 4 Abs. 3 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO und § 4 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO
- 1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- 2. Anlagen für sportliche Zwecke,
- 3. Gastenbarbetriebe,
- 4. Tankstellen.

**1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET ZWECCKBESTIMMUNG „MEDIZINISCHES VERSORGUNGSZENTRUM“ (SO)**

Siehe Plan.  
Gem. § 11 BauVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ festgesetzt.

zulässig sind:

- 1. Medizinisches Versorgungszentrum (z.B. Arzt, Physiotherapie, Apotheke, ...),
- 2. den Betrieben der Patienten entgegenstehende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie Therapie- und Behandlungsräume sowie Praxisräume,
- 3. Veranstaltung-, Seminar- und Veranstaltungsräume,
- 4. der Einrichtung dienende und untergeordnete Aufenthalt-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- 5. Funktions- und Nebenküme (z.B. Sanitär-, Lagerküme),
- 6. Wohnungen für Aufsicht- und Bereichscharakter mit Betriebszwecken und Bedarf an den zugewiesenen Flächen. Je nach Baubereich sind ggf. gestrenge Gebälbe mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammstütze) während der Bauarbeiten zu schützen. (DIN 18 920; RALP 4 und TV-Bauarbeiten (entw. Proj. 3, 5, 2) für SL sind zu beachten.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
L.V.M. §§ 16-21A BAUVO

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
L.V.M. § 19 BAUVO

Siehe Plan.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V.m. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB und § 17 Abs. 2 BauVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 und im Sonstigen Sondergebiet (SO) auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzuziehen.

**2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
L.V.M. § 20 BAUVO

Siehe Plan.  
Als Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauVO eine offene Baulinie (o) festgesetzt. In der offenen Baulinie sind die Gebäude mit seitlichem Gebäudeteil zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Als Baulinie im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO eine abwechslende Baulinie (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
L.V.M. § 23 BAUVO

Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäuteile nicht über die Baugrenzen hinaus und Sondergebiet analoges, die etwa die aktuell genutzte Route abbildet. Aufwärtig der Planzentrale entlang der Ferngasstrasse muss die geplanten Heckenstruktur jedoch etwas nach Norden abklappen, stellt dadurch jedoch eine direkte Verbindung zu dem breiten Gehälbe her.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Naturzustand im Rahmen der im Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in Abstanzflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

**5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO innerhalb der überbaubaren Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sonstigen Sondergebietes (SO), zwischen Baufreier und Grenzbestand im gemeinsamen Grenzgebiet mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in der entsprechenden festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten des Sonstigen Sondergebietes (SO) zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anlieferflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten und überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEN JE WOHNGEBÄUDE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 3 Wohnheiten je Wohngebäude zulässig.

Siehe Plan.  
Die entsprechende genehmigte Baubauart und Baubeschränkungszone zur Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / 25) werden gem. § 22 StStG i.V.m. § 23 StStG nachträglich übernommen und als Flächen, die nicht oder eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gem. § 22 StStG dürfen innerhalb der 15 m breiten Bauverbotzone längs der Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / 25), gemessen von äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

**7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUESCHRÄNKUNGSZONE DER KREISSTRASSE 13 / 25 (K 13 / KZS) / SCHUTZSTREIFEN FERNGASLEITUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.  
Die entsprechend genehmigte Baubauart und Baubeschränkungszone zur Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / KZS) werden gem. § 22 StStG i.V.m. § 23 StStG nachträglich übernommen und als Flächen, die nicht oder eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gem. § 22 StStG dürfen innerhalb der 15 m breiten Bauverbotzone längs der Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / 25), gemessen von äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

Die Herstellung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Ferngasleitungen ist nicht zulässig. Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Privatweiche innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größerer 1 m auszustatten. Die Leitungsunterstützung besteht aus Holz- oder Stahlstützen, die Überlagerungsbreite der Rohrleitungen eine rechnerische technische Überdeckung durch einen Schwerkörper einzuholen, die im Ergebnis Sicherungs- und Anlagemaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der Leitungsgemeinschaft zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

**8. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: PRIVATWEG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (WA) der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

zulässig sind:

- gem. § 4 Abs. 2 BauVO
- 1. Wohngebäude,
- 2. Nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**9. ANSCHLUSS AN VERKEHRSLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRBEREICH**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstrasse 25 (K 25) sind ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

**10. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNGASLEITUNGEN (MEGA) / FERMELDEKABEL (CREOS)**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Die im Bebauungsplan dargestellten Versorgungsleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächlichen Anlagen und somit auch das Gef-, Fahr- und Leitungsnetz ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Um sicherzustellen, dass der Schutzstreifenbereich frei von unzulässiger Bebauung bleibt, ist zwingend erforderlich, die genaue Lage der Versorgungsleitungen vor Ort zu ermitteln und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen.

**11. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN (AMPRION)**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.  
Die im Bebauungsplan dargestellten Versorgungsleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächlichen Anlagen und somit auch das Gef-, Fahr- und Leitungsnetz ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Um sicherzustellen, dass der Schutzstreifenbereich frei von unzulässiger Bebauung bleibt, ist zwingend erforderlich, die genaue Lage der Versorgungsleitungen vor Ort zu ermitteln und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen.

**12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.  
Innerhalb der privaten Grünflächen sind wasser-durchlässige Wege sowie Anlagen und Flächen zur Regenrückhaltung zulässig.

V 1: Gehölzschutz  
Die gesamte Fläche ist bis auf eine junge Korkenziehler, eines aufkommenden Schneeeib und eine Mahonie komplett geföhlt. Der Gehölzschutz beschränkt sich daher auf die angrenzenden Flächen. Je nach Baubereich sind ggf. gestrenge Gebälbe mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammstütze) während der Bauarbeiten zu schützen. (DIN 18 920; RALP 4 und TV-Bauarbeiten (entw. Proj. 3, 5, 2) für SL sind zu beachten.

**13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

V 1: Gehölzschutz  
Die gesamte Fläche ist bis auf eine junge Korkenziehler, eines aufkommenden Schneeeib und eine Mahonie komplett geföhlt. Der Gehölzschutz beschränkt sich daher auf die angrenzenden Flächen. Je nach Baubereich sind ggf. gestrenge Gebälbe mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammstütze) während der Bauarbeiten zu schützen. (DIN 18 920; RALP 4 und TV-Bauarbeiten (entw. Proj. 3, 5, 2) für SL sind zu beachten.

V 2: Bodenarbeiten  
Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 als parkartige Gartensituationen anzulegen. Desweiteren sind die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz) bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten (und der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) bei den Bodenarbeiten) bei der Bauauftragung zu beachten.

**2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
L.V.M. § 20 BAUVO

Siehe Plan.  
Als Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauVO eine offene Baulinie (o) festgesetzt. In der offenen Baulinie sind die Gebäude mit seitlichem Gebäudeteil zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Als Baulinie im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO eine abwechslende Baulinie (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
L.V.M. § 23 BAUVO

Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäuteile nicht über die Baugrenzen hinaus und Sondergebiet analoges, die etwa die aktuell genutzte Route abbildet. Aufwärtig der Planzentrale entlang der Ferngasstrasse muss die geplanten Heckenstruktur jedoch etwas nach Norden abklappen, stellt dadurch jedoch eine direkte Verbindung zu dem breiten Gehälbe her.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Naturzustand im Rahmen der im Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in Abstanzflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

**5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO innerhalb der überbaubaren Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sonstigen Sondergebietes (SO), zwischen Baufreier und Grenzbestand im gemeinsamen Grenzgebiet mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in der entsprechenden festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten des Sonstigen Sondergebietes (SO) zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anlieferflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten und überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEN JE WOHNGEBÄUDE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 3 Wohnheiten je Wohngebäude zulässig.

Siehe Plan.  
Die entsprechende genehmigte Baubauart und Baubeschränkungszone zur Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / KZS) werden gem. § 22 StStG i.V.m. § 23 StStG nachträglich übernommen und als Flächen, die nicht oder eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gem. § 22 StStG dürfen innerhalb der 15 m breiten Bauverbotzone längs der Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / 25), gemessen von äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

**7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUESCHRÄNKUNGSZONE DER KREISSTRASSE 13 / 25 (K 13 / KZS) / SCHUTZSTREIFEN FERNGASLEITUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.  
Die entsprechend genehmigte Baubauart und Baubeschränkungszone zur Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / KZS) werden gem. § 22 StStG i.V.m. § 23 StStG nachträglich übernommen und als Flächen, die nicht oder eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gem. § 22 StStG dürfen innerhalb der 15 m breiten Bauverbotzone längs der Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / 25), gemessen von äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

Die Herstellung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Ferngasleitungen ist nicht zulässig. Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Privatweiche innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größerer 1 m auszustatten. Die Leitungsunterstützung besteht aus Holz- oder Stahlstützen, die Überlagerungsbreite der Rohrleitungen eine rechnerische technische Überdeckung durch einen Schwerkörper einzuholen, die im Ergebnis Sicherungs- und Anlagemaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der Leitungsgemeinschaft zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

**8. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: PRIVATWEG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (WA) der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

zulässig sind:

- gem. § 4 Abs. 2 BauVO
- 1. Wohngebäude,
- 2. Nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**9. ANSCHLUSS AN VERKEHRSLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRBEREICH**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstrasse 25 (K 25) sind ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

**10. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNGASLEITUNGEN (MEGA) / FERMELDEKABEL (CREOS)**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Die im Bebauungsplan dargestellten Versorgungsleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächlichen Anlagen und somit auch das Gef-, Fahr- und Leitungsnetz ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Um sicherzustellen, dass der Schutzstreifenbereich frei von unzulässiger Bebauung bleibt, ist zwingend erforderlich, die genaue Lage der Versorgungsleitungen vor Ort zu ermitteln und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen.

**11. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN (AMPRION)**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.  
Die im Bebauungsplan dargestellten Versorgungsleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächlichen Anlagen und somit auch das Gef-, Fahr- und Leitungsnetz ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Um sicherzustellen, dass der Schutzstreifenbereich frei von unzulässiger Bebauung bleibt, ist zwingend erforderlich, die genaue Lage der Versorgungsleitungen vor Ort zu ermitteln und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen.

**12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.  
Innerhalb der privaten Grünflächen sind wasser-durchlässige Wege sowie Anlagen und Flächen zur Regenrückhaltung zulässig.

V 1: Gehölzschutz  
Die gesamte Fläche ist bis auf eine junge Korkenziehler, eines aufkommenden Schneeeib und eine Mahonie komplett geföhlt. Der Gehölzschutz beschränkt sich daher auf die angrenzenden Flächen. Je nach Baubereich sind ggf. gestrenge Gebälbe mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammstütze) während der Bauarbeiten zu schützen. (DIN 18 920; RALP 4 und TV-Bauarbeiten (entw. Proj. 3, 5, 2) für SL sind zu beachten.

**13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

V 1: Gehölzschutz  
Die gesamte Fläche ist bis auf eine junge Korkenziehler, eines aufkommenden Schneeeib und eine Mahonie komplett geföhlt. Der Gehölzschutz beschränkt sich daher auf die angrenzenden Flächen. Je nach Baubereich sind ggf. gestrenge Gebälbe mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammstütze) während der Bauarbeiten zu schützen. (DIN 18 920; RALP 4 und TV-Bauarbeiten (entw. Proj. 3, 5, 2) für SL sind zu beachten.

V 2: Bodenarbeiten  
Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 als parkartige Gartensituationen anzulegen. Desweiteren sind die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz) bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten (und der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) bei den Bodenarbeiten) bei der Bauauftragung zu beachten.

**2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
L.V.M. § 20 BAUVO

Siehe Plan.  
Als Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauVO eine offene Baulinie (o) festgesetzt. In der offenen Baulinie sind die Gebäude mit seitlichem Gebäudeteil zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Als Baulinie im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO eine abwechslende Baulinie (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
L.V.M. § 23 BAUVO

Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäuteile nicht über die Baugrenzen hinaus und Sondergebiet analoges, die etwa die aktuell genutzte Route abbildet. Aufwärtig der Planzentrale entlang der Ferngasstrasse muss die geplanten Heckenstruktur jedoch etwas nach Norden abklappen, stellt dadurch jedoch eine direkte Verbindung zu dem breiten Gehälbe her.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Naturzustand im Rahmen der im Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in Abstanzflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

**5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO innerhalb der überbaubaren Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sonstigen Sondergebietes (SO), zwischen Baufreier und Grenzbestand im gemeinsamen Grenzgebiet mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in der entsprechenden festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten des Sonstigen Sondergebietes (SO) zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anlieferflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten und überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEN JE WOHNGEBÄUDE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 3 Wohnheiten je Wohngebäude zulässig.

Siehe Plan.  
Die entsprechende genehmigte Baubauart und Baubeschränkungszone zur Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / KZS) werden gem. § 22 StStG i.V.m. § 23 StStG nachträglich übernommen und als Flächen, die nicht oder eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gem. § 22 StStG dürfen innerhalb der 15 m breiten Bauverbotzone längs der Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / 25), gemessen von äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

**7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUESCHRÄNKUNGSZONE DER KREISSTRASSE 13 / 25 (K 13 / KZS) / SCHUTZSTREIFEN FERNGASLEITUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.  
Die entsprechend genehmigte Baubauart und Baubeschränkungszone zur Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / KZS) werden gem. § 22 StStG i.V.m. § 23 StStG nachträglich übernommen und als Flächen, die nicht oder eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt. Gem. § 22 StStG dürfen innerhalb der 15 m breiten Bauverbotzone längs der Kreisstrasse 13 / 25 (K 13 / 25), gemessen von äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

Die Herstellung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Ferngasleitungen ist nicht zulässig. Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Privatweiche innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größerer 1 m auszustatten. Die Leitungsunterstützung besteht aus Holz- oder Stahlstützen, die Überlagerungsbreite der Rohrleitungen eine rechnerische technische Überdeckung durch einen Schwerkörper einzuholen, die im Ergebnis Sicherungs- und Anlagemaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der Leitungsgemeinschaft zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

**8. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: PRIVATWEG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (WA) der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

zulässig sind:

- gem. § 4 Abs. 2 BauVO
- 1. Wohngebäude,
- 2. Nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**9. ANSCHLUSS AN VERKEHRSLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRBEREICH**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstrasse 25 (K 25) sind ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

**10. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNGASLEITUNGEN (MEGA) / FERMELDEKABEL (CREOS)**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Die im Bebauungsplan dargestellten Versorgungsleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächlichen Anlagen und somit auch das Gef-, Fahr- und Leitungsnetz ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Um sicherzustellen, dass der Schutzstreifenbereich frei von unzulässiger Bebauung bleibt, ist zwingend erforderlich, die genaue Lage der Versorgungsleitungen vor Ort zu ermitteln und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen.

**11. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN (AMPRION)**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.  
Die im Bebauungsplan dargestellten Versorgungsleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächlichen Anlagen und somit auch das Gef-, Fahr- und Leitungsnetz ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Um sicherzustellen, dass der Schutzstreifenbereich frei von unzulässiger Bebauung bleibt, ist zwingend erforderlich, die genaue Lage der Versorgungsleitungen vor Ort zu ermitteln und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen.

**12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.  
Innerhalb der privaten Grünflächen sind wasser-durchlässige Wege sowie Anlagen und Flächen zur Regenrückhaltung zulässig.

V 1: Gehölzschutz  
Die gesamte Fläche ist bis auf eine junge Korkenziehler, eines aufkommenden Schneeeib und eine Mahonie komplett geföhlt. Der Gehölzschutz beschränkt sich daher auf die angrenzenden Flächen. Je nach Baubereich sind ggf. gestrenge Gebälbe mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammstütze) während der Bauarbeiten zu schützen. (DIN 18 920; RALP 4 und TV-Bauarbeiten (entw. Proj. 3, 5, 2) für SL sind zu beachten.

**13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

V 1: Gehölzschutz  
Die gesamte Fläche ist bis auf eine junge Korkenziehler, eines aufkommenden Schneeeib und eine Mahonie komplett geföhlt. Der Gehölzschutz beschränkt sich daher auf die angrenzenden Flächen. Je nach Baubereich sind ggf. gestrenge Gebälbe mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammstütze) während der Bauarbeiten zu schützen. (DIN 18 920; RALP 4 und TV-Bauarbeiten (entw. Proj. 3, 5, 2) für SL sind zu beachten.

V 2: Bodenarbeiten  
Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 als parkartige Gartensituationen anzulegen. Desweiteren sind die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz) bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten (und der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) bei den Bodenarbeiten) bei der Bauauftragung zu beachten.

**2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
L.V.M. § 20 BAUVO

Siehe Plan.  
Als Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauVO eine offene Baulinie (o) festgesetzt. In der offenen Baulinie sind die Gebäude mit seitlichem Gebäudeteil zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Als Baulinie im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird gem. § 22 Abs. 4 BauVO eine abwechslende Baulinie (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
L.V.M. § 23 BAUVO

Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäuteile nicht über die Baugrenzen hinaus und Sondergebiet analoges, die etwa die aktuell genutzte Route abbildet. Aufwärtig der Planzentrale entlang der Ferngasstrasse muss die geplanten Heckenstruktur jedoch etwas nach Norden abklappen, stellt dadurch jedoch eine direkte Verbindung zu dem breiten Gehälbe her.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Naturzustand im Rahmen der im Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in Abstanzflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).

**5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO innerhalb der überbaubaren Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sonstigen Sondergebietes (SO), zwischen Baufreier und Grenzbestand im gemeinsamen Grenzgebiet mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in der entsprechenden festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren