

BEBAUUNGSPLAN

BERNHARDSWALD - MITTELWEG TEIL II

GEMEINDE BERNHARDSWALD
LANDKREIS REGENSBURG
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

MASSTAB 1:1000

REGENSBURG, DEN 30.09.1996

GEÄNDERT AM 29.08.1997

GEÄNDERT AM 27.01.1998 (*Satzungsbeschluss*)

GEÄNDERT AM 03.11.1998

GEÄNDERT AM 23.02.1999

SATZUNGSBESCHLUSS 23.02.1999 (*1. Änderungssitzung*)

ARCHITEKTURBÜRO PHILIPP + SCHWEIGER
WESTENDSTRASSE 11 93049 REGENSBURG
TELEFON 0941/29764-0 FAX 0941/2976420

TEXTLICHE BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Einbindungen im Raum

Die Gemeinde Bernhardswald befindet sich im nördlichen Bereich der Planungsregion 11 Regensburg. Sie ist Bestandteil des Verdichtungsraumes Regensburg und ist direkt an die regionale Entwicklungsachse Regensburg-Roding angebunden. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sieht die Regionalplanung vor, in der Gemeinde Bernhardswald eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten anzustreben.

Im Sinne dieser Zielsetzung stellt die Gemeinde Bernhardswald für das geplante Baugebiet Bernhardswald-Mittelweg Teil II einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf. Dadurch wird der dringenden Nachfrage nach Bauflächen entsprochen. Der Planungsauftrag für den Bebauungsplan erfolgte am 30.10.1995 durch die Gemeinde.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,22 ha. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des alten Ortskerns von Bernhardswald.

Die Grundstücke befinden sich im privaten Besitz sowie im Besitz der Pfarrgemeinde Bernhardswald.

TEXTLICHE BEGRÜNDUNG

2. Topographie

Das Planungsgebiet wird vom Mittelweg und dem in nordwestlicher Richtung abzweigenden Weg (Flur-Nr. 197/2 und 197/37) als südliche Grenze eingefasst.

Im Osten des Gebietes ist eine bestehende Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung mit begleitender Gehölzpflanzung vorhanden. Dies stellt den östlichen Rand des Planungsgebietes dar.

Nach Nord und West erstreckt sich das Gebiet ohne festgelegte optische oder topographischer Beschränkungen.

Die unbebauten Flächen werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt von Süden mit einer Höhe von 439 m ü.NN nach Norden bzw. Nordwesten auf 424 m ü.NN, das entspricht einem Gefälle von ca. 8 - 15 %.

3. Bebauungsstruktur

Das Baugebiet erhält nach § 4 BauNVO den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Der ländliche Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur in Bernhardswald erfordert eine landschaftsgebundene Bauweise. Im Geltungsbereich ist als geplante Bauweise ausschließlich Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Dabei handelt es sich mit Ausnahme eines Doppelhauses um freistehende Einzelhäuser.

Zwei bestehende Gebäude sind in den Geltungsbereich eingebunden. Insgesamt sind 14 Parzellen geplant mit max. 2 WE.

4. Erschließung

Die Erschließung der Parzellen 1,2,3,4 und 5 erfolgt über eine bestehende Straße (Mittelweg). Die Parzellen 6,7,8,9,10,11, 12, 13 und 14 werden über eine ca. 200 m lange verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Wendehammer erschlossen (teilweise ausgebauter, hangparallel verlaufender Feldweg). Entlang der Wohnstraße befinden sich 4 seitlich angelegte Stellplätze mit Grünstreifen. Die Fußwegverbindung an der östlichen Begrenzungslinie des Bebauungsplans zwischen Mittelweg und teilweise ausgebauter Stichstraße bleibt erhalten.

5. Vegetationsbestand

Hecke Ostgrenze, Sträucher und Bäume an best. Gebäuden.

TEXTLICHE BEGRÜNDUNG

6. Entwässerungskonzept

Es ist geplant, möglichst viele Flächen unversiegelt zu erhalten, um das Wasser einerseits vor Ort dem Boden wieder zuzuführen und durch den Bodenkörper versickern zu lassen, andererseits kann auch eine Verdunstung vor Ort stattfinden.

6.1 Straßenentwässerung

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt überwiegend in die bestehende Kanalisation. Zur Minimierung des anfallenden Abwassers wird nach Möglichkeit in die seitlichen Grünstreifen und unversiegelten Stellplätze entwässert.

6.2 Stauraum

In den privaten Grundstücken sollen die Einfahrten und der Stauraum mit wasserdurchlässigen Oberflächen versehen werden. Dies trägt zu einer wesentlichen Verringerung der Abwässer bei.

6.3 Dachentwässerung

Das anfallende Dachwasser soll in einer Zisterne auf dem Grundstück aufgefangen werden. Dieses Wasser kann z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. (Schonung der Resource Trinkwasser, Reduzierung der Abwässer)

6.4 Parkplätze/Stellplätze

Die Park- bzw. Stellplätze sollen mit einer Pflasterung mit Rasenfuge versehen werden, so daß das anfallende Wasser dem Boden wieder zugeführt werden kann.

7. Grün- und Freiflächen

Bei den geplanten Grünflächen sind Einzelgehölze und flächige Pflanzungen vorgesehen.

Einzelgehölze sind an der Einmündung der Stichstraße in die Weihertalstraße, an den Park-/Stellplätzen sowie an der Einmündung des Fußwegs in die Stichstraße vorgesehen.

Zur besseren Einbindung des Baugebiets in die dörfliche Landschaft ist je Einfamilienhaus ein Hausbaum zu pflanzen.

TEXTLICHE BEGRÜNDUNG

8. Infrastruktur

Die neu gebaute B 16 verläuft westlich des Geltungsbereiches in Nord-Süd-Richtung.

Der Abstand zur Westgrenze des Planungsgebietes beträgt ca.100 m.

Im Ort Bernhardswald gibt es einen Kindergarten und eine Grund- und Hauptschule.

Busverbindungen bestehen nach Regensburg und Roding.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflächen davon:

Flur-Nr. 36/3, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 188, 205

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die Darstellung im Bebauungsplan.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNOV als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 17,19,20 BauNVO, Art.2 Abs.4 BayBO)

3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

3.11 Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:

2 Vollgeschosse II (E+D)

Bei Neigung des Grundstücks ab 10 % sind auch 3 Vollgeschosse III zulässig (U+E+D), (Parzellen 12, 13, 14)

3.12 GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbau-

3.13 GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8 baren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

4. Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

4.01 Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt.

4.02 Nebengebäude (Garagen), die nach festgesetzten Baulinien an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, sind nur im Rahmen des Art.7 Abs. 4 BayBO zulässig.

Bei den Parzellen 12, 13 und 14 sind Grenzgaragen wegen des natürlichen Geländeverlaufes nicht möglich. Die talseitige maximale Traufhöhe darf deshalb überschritten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Anzahl der Wohnungen

In sämtlichen Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Anzahl der Stellplätze und Garagen

Bei sämtlichen Parzellen sind je Grundstück 2 Garagen oder Stellplätze, bei einem Haus mit Einliegerwohnung drei Garagen oder Stellplätze in der hierfür festgesetzten Fläche auf dem Baugrundstück zu erstellen.
(Art. 58 Abs. 6 BayBO)

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung der Grundstücke am südl. Rand des Geltungsbereichs ist durch eine vorhandene Wohnstraße (Mittelweg) gesichert.

Die Parzellen im Norden werden von einer verkehrsberuhigten Wohnstraße erschlossen. Die Breite der Fahrspur beträgt im Bereich der öffentlichen Park-/Stellplätze 4,50 m bzw. im Bereich des Gehweges 5,50 m. Rechtsseitig ist hier zusätzlich ein 1,50 m (Bereich des Gehweges) bzw. 2,50 m (Bereich der öffentlichen Park-/Stellplätze) breiter Mehrzweckstreifen angeordnet, auf dem ein Gehweg und öffentliche Park-/Stellplätze integriert sind.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Fußweg (b = 1,50 m), der eine Verbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen herstellt.

8. Abwasserbeseitigung

Die Einleitung der häuslichen Abwässer in ein bestehendes Kanalsystem ist gesichert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Hauptgebäude

9.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

9.11 Dachform:

Es ist nur ein Satteldach (siehe Regelbeispiel) mit einer Dachneigung von 40 Grad +/- 2 Grad zulässig.
Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend.

9.12 Dachdeckung:

Die Dachdeckung muß aus kleinteiligen naturroten (ziegelroten) Dachelementen aus Ziegel oder Beton (Pfannen, Biberschwanz ect.) bestehen.

9.13 Dachüberstände:

Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,40 m (Ausnahme: Eingangs- oder Terrassenüberdachungen), am Ortgang bis 0,20 m zulässig.

9.14 Seitenverhältnis:

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf das Maß der Länge (Traufe) zur Breite (Giebel) von 5:4 nicht unterschreiten.

9.15 Dachgauben:

Dachgauben sind im mittleren Drittel der Traufseite als Satteldachgauben zulässig. Die Gaubenansichtsfläche darf 1,5 m² nicht überschreiben. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,0 m betragen. Die Traufe darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.

9.16 Zwerggiebel:

Die Errichtung eines Zwerggiebels mit einer Frontbreite bis 0,3 der Trauflänge des Hauptgebäudes ist zulässig.

9.17 Traufhöhe:

Die Traufhöhen sind im Regelbeispiel festgelegt und werden ab natürlichem Gelände gemessen und zwar jeweils an der höchsten Stelle im Bereich des geplanten Geländes.

9.18 Kniestock:

Bei den Gebäuden ist ein Kniestock mit max. 0,75 m Höhe, gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Dachgeschoß bis Unterkante Sparren an der Außenwand.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 9.19 Außenfassade:
Die Außenfassaden sind zu verputzen und mit einem Anstrich in hellen Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig, wenn sie den Feuerpolizeilichen Richtlinien entsprechen.
- 9.20 Sonnenkollektoren:
Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie der Hauptdachneigung angepaßt und gestalterisch in die Dachfläche integriert werden.
- 9.21 Schallschutz:
Fenster zu Tagesaufenthaltsräumen und Schlafzimmern müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDE 2/719 entsprechen.

Die Dachhaut ist so zu dämmen, daß ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mindestens 45 dB erreicht wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Nebengebäude

10.01 Nebengebäude (Garagen):

Nebengebäude sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Nebengebäuden sind wie beim Hauptgebäude auszuführen. Dachgaupen und Kniestöcke sind nicht zulässig.

Die hangseitige und die talseitige Traufhöhe darf im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge entlang der Grundstücksgrenze darf max. 8 m betragen. Putzart und Farben sind passend zum Hauptgebäude auszuführen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5 m freizuhalten. Auf der Stauraumfläche darf keine Einfriedung erfolgen. Die im Bereich der Stauräume seitlich anfallenden Einfriedungen sind wie die Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen. Die Stauraumfläche ist mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag zu versehen.

Sonstige Nebengebäude sind nach § 14 und § 23 Abs. 5 der Baunormenverordnung außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

10.02 Kellergaragen:

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

11. Stützmauern, Aufschüttungen

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sollen als Natursteinmauern oder Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zugelassen werden. Die Mauern sind landschaftlichbezogen einzugrünen. Ebenso sind Geländeauffüllungen und Abgrabungen bis 0,50 m zulässig.

12. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Trauflinien der Gebäude angeordnet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen wird die Ausführung an der Straßenseite in senkrechten Holzlatten (z.B. Hanichelzaun) vorgeschrieben. Die Zaunhöhe darf über der Straßen- bzw. Bordsteinoberkante höchstens 1 m betragen. Als Sockel sind möglichst die Bordsteine der Seitenstreifen oder Straßeneinfassung zu verwenden. Betonierte Zaunsockel sind bis max. 0,10 m Höhe zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind Stützmauern aus Beton, gestockt, an der Grenze bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Diese Stützmauern müssen, wenn sie auf öffentliche Straßen oder Wege treffen, auf die Höhe der dortigen Bordsteine auslaufen.

14. Park-/Stellplätze

Öffentliche Park- bzw. Stellplätze sind als versickerungsfähige Flächen zu gestalten und seitlich durch Grünkeile mit Bäumen und Gehölzpflanzung zu markieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15. Grünordnung

15.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden alle Straßenbegleitgrünflächen festgesetzt.

15.1.1 Pflanzenbindungen

Für alle öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Prunus avium	-	Vogelkirsche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher:

Salix caprea	-	Sal-Weide
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa Canina	-	Heckenrose
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambus nigra/ sambus racemosa	-	Holunder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15.1.2 Gehölzgrößen/Pflanzungsart

Für das Straßenbegleitgrün im allgemeinen Wohngebiet sind Gehölze 1. und 2. Ordnung zu verwenden. Paarweise angeordnete Gehölze müssen derselben Art entsprechen. Für die Gehölzgrößen sind Hochstämme, 3xv, aus extra weitem Stand, Stammumfang mind. 16-18 zu verwenden.

15.2 Private Grünflächen

Bei Anpflanzungen in privaten Gärten sind bodenständige Bäume und Sträucher zu verwenden. Auf jedem Grundstück ist ein Hausbaum aus Punkt 15.1.1 zu pflanzen und zu pflegen.

Die Fassadenbegrünung ist z.B. mit folgenden Kletterpflanzen zu gestalten:

Tr. Veitchili	-	selbstklimmender Wein
Hedera nelix spec.	-	Efeu

andere Pflanzen sind möglich

Koniferen und buntlaubige Gehölze sind ab einer Höhe von 2,50 m für Hinterpflanzungen nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Regelquerschnitte M = 1:200

Das dargestellte Gefälle zeigt in etwa das natürliche Gelände.

Definition:

Kniestock: Oberkante Rohfußboden im Dachgeschoß bis Unterkante Sparren an der Außenwand gemessen.

Wandhöhe: Oberkante Gelände bis Oberkante Dachhaut im Traufbereich an Außenwand gemessen

1. GEBÄUDETYP E + D

Geschoßhöhe:	max. 2,90 m
Kniestock:	max. 0,75 m
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	40+/- 2 Grad
Dachüberstand:	Giebelseite 20 cm Traufseite 40 cm
Wandhöhe:	talseitig max. 4,90 m bergseitig max. 4,00 m

Nebengebäude

Dachneigung, Dachform und Dachüberstand wie Wohngebäude

Wandhöhe: max. 3,00 m im Mittel

2. GEBÄUDETYP E + D, Split - level

(zulässig bei Hangneigung von 8 % und darüber)

Geschoßhöhe:	max. 2,90 m
Kniestock:	max. 0,75 m (bergseitig)
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	40 +/- 2 Grad
Dachüberstand:	Giebelseite max. 20 cm Traufseite max. 40 cm
Wandhöhe:	talseitig max. 4,90 m bergseitig max. 4,00 m

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nebengebäude

Dachneigung, Dachform und Dachüberstand wie Wohngebäude

Wandhöhe: max. 3,00 m im Mittel

3. GEBÄUDETYP U + E + D

(zulässig bei Hangneigung von 10 % und darüber bei Parzellen 12, 13 und 14)

Geschoßhöhe: max. 2,80 m

Kniestock: max. 0,75 m (bergseitig)
max. 0,25 m (talseitig)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 40 +/- 2 Grad

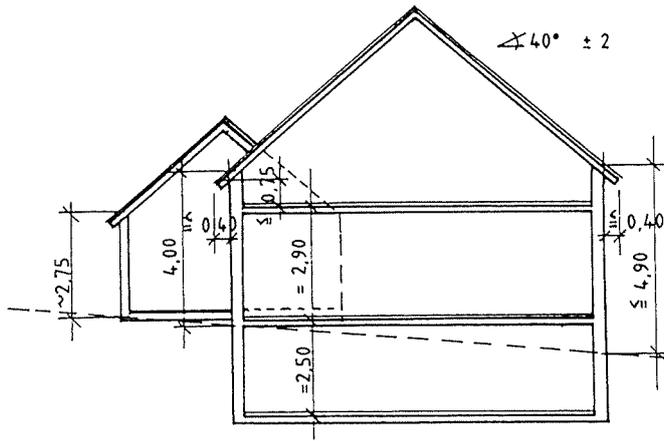
Dachüberstand: Giebelseite max. 20 cm
Traufseite max. 40 cm

Wandhöhe: talseitig max. 5,55 m
bergseitig max. 5,00 m

Nebengebäude

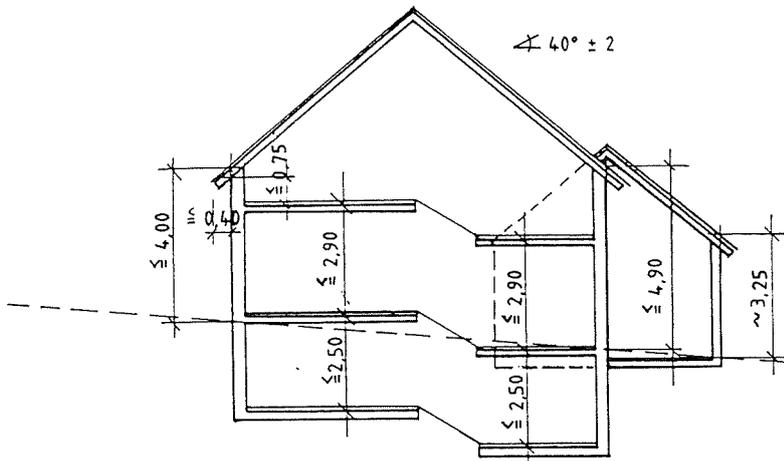
Dachneigung und Dachform Überstand wie Wohngebäude

Wandhöhe: max. 3,00 m im Mittel



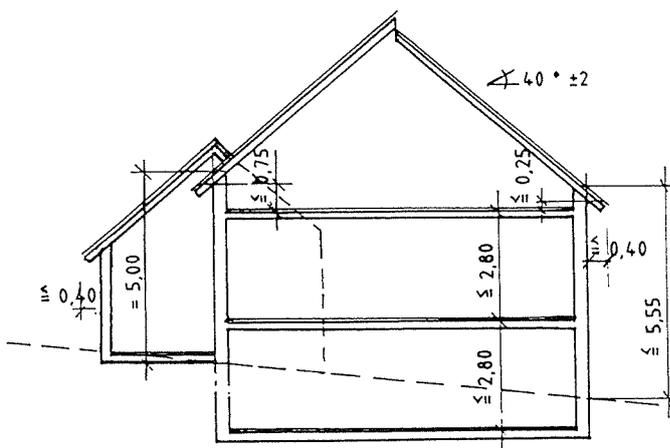
1. GEBÄUDETYP E + D

VORH. GELÄNDE,
GEFÄLLE \approx 8%



2. GEBÄUDETYP E + D
SPLIT - LEVEL

VORH. GELÄNDE,
GEFÄLLE \approx 8%



3. GEBÄUDETYP U + E + D
PARZELLEN 12,13,14

VORH. GELÄNDE,
GEFÄLLE \approx 10%

ARCHITEKT :
PHILIPP ± SCHWEIGER
WESTENDSTRASSE 11
93049 REGENSBURG
TEL.: 0941/23547-48

BEBAUUNGSPLAN BERNHARDSWALD
MITTELWEG II

REGELQUERSCHNITTE

M = 1: 200

TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Gebäude- und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden, Wasser und vorhandener Vegetation. Es soll ebenso auf eine Ausnutzung passiver Sonnenenergie durch Gebäudeform und -stellung hingewirkt werden.
- 1.2 Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.
- 1.3 Es wird empfohlen, die Grundrisse der Wohnhäuser so zu gestalten, daß Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer auf der Gebäudeostseite oder -südostseite liegen.

2. Private Grünflächen

Einfriedungen können mit Gehölzen I. und II. Ordnung und Sträuchern hinterpflanzt werden. Die Auswahl der Arten sollte sich an denen der umgehenden Landschaft orientieren.

3. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung kann, wo möglich, auf den Haupt- und Nebengebäuden durchgeführt werden.
An den Fassadenflächen ist ebenfalls eine Begrünung wünschenswert.

4. Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken sollen möglichst Zisternen zum Auffangen von Regenwasser zur Garten- bzw. Grünflächenbewässerung errichtet werden.
Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, um eine möglichst breitflächige Versickerung zu gewährleisten. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. Dachwasser) ist anzustreben.
Garagenzufahrten sind sickerfähig zu gestalten.

TEXTLICHE HINWEISE

5. Oberflächenschichtwasser

Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen und von Kellergeschossen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge zu treffen.

Aufgrund der Hanglage ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

6. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Wasserhaushaltsgesetz ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren wird hingewiesen.

7. Bodenfunde

Werden Bodenfunde gemacht, so ist dies der Denkmalpflege zu melden.

8. Nebengebäude und Garagen

sollen mit Holz verschalt werden, um ihren Charakter als Nebengebäude im ländlichen Raum zu verstärken.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reichs des neuen Bebauungsplanes



Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl d. Vollgeschoße als Höchstgrenze



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

0

offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Vorgeschriebene Firstrichtung



Garagenzufahrt, die zur Straße hin
nicht eingezäunt werden darf
(vergl. Ziff. 8.02 Satz 3 d. schriftl.
Festsetzung)



öffentliche Verkehrsfläche
mit Begrenzungslinie



Fußweg mit Begrenzungslinie



Park-/Stellplatz

E+D

Bautyp (Erd- und Dachgeschoß)

GA

Garage



Einzelgehölz Planum



Belagswechsel (markierter
Kreuzungsbereich)



Hecke

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Bestehende Bebauung



Vorgeschlagener Baukörper



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

156

Flurstücksnummer

6

Parzellennummer



Höhenschichtlinien
(entn.d.amtl.Flurkarte M1:5.000)