



## Planzeichenerklärung


### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
|  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
|  | Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)             |

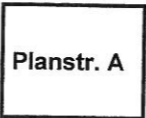


### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- |       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| I     | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass |
| 0,3   | Grundflächenzahl                      |
| 9,5 m | Gebäudehöhe (GH) über Bezugspunkt     |

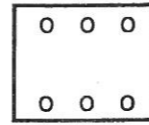
### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| o   | Offene Bauweise           |
|  | nur Einzelhäuser zulässig |
| - - -   | Baugrenze                 |

### Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- |   |  |
|---|--|
|  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche  |
|  | Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>hier: Fuß- und Radweg |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**

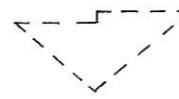


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

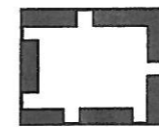
**Sonstige Planzeichen**



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 (4) BauNVO)



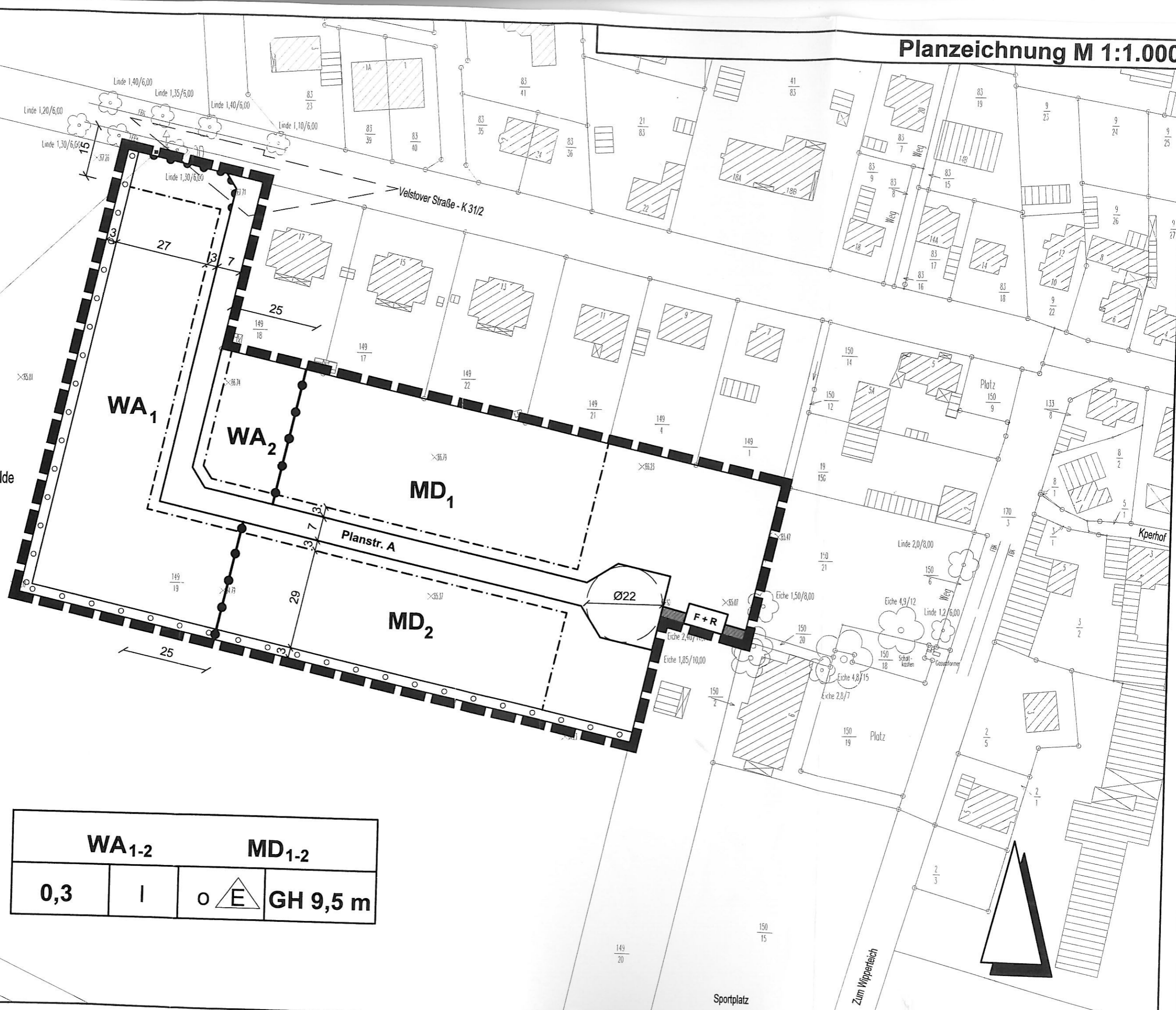
Sichtdreieck (vgl. Hinweis Nr. 1)




Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

# Planzeichnung M 1:1.000

Im Teichfelde



WA <sub>1-2</sub>		MD <sub>1-2</sub>	
0,3	I	o  E	GH 9,5 m

## Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

### I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. In den WA und MD-Baugebieten gilt der in §§ 4 und 5 BauNVO genannte Zulässigkeitskatalog ohne Einschränkung.
2. Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächst liegenden Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO ist eine Gebäudehöhe bis 9,5 m über OKFF EG (entsprechend TF I.2) zulässig. Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden.
4. Gemäß § 9 (1) 3 BauGB ist für Baugrundstücke eine Mindest-Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus festgesetzt.
5. In den WA-Baugebieten sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

### II. Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

### III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

1. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche „Planstr. A“ sind in regelmäßigen Abständen mindestens 4 großkronige Laubbäume (Hochstamm 3 x v. StU mind. 14 – 16 cm, Artenauswahl vgl. Umweltbericht) innerhalb einer mindestens 6 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche zu pflanzen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen sind mindestens 2-reihig flächenhaft und dicht landschaftstypische Laubgehölze (Artenauswahl vgl. Umweltbericht) zu pflanzen.
3. Als externe Kompensation ist am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer 0,39 ha großen Fläche des Flurstückes 149/19 der Flur 2 Gemarkung Eischott parallel zur gesamten Westseite des Sportplatzes (Flurstück 149/20) eine 10 m breite Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen. Pflanzenqualität und Pflanzabstand: Verhältnis Bäume zu Sträuchern 1: 20; Sträucher: mindestens 2-jährige Sämlinge, Bäume: mindestens Heister 2 x v., ein Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>, ein Baum pro 4 m<sup>2</sup>, Artenauswahl vgl. Umweltbericht. Die Pflanzung ist durch Mulchen während der Anwuchsphase regelmäßig freizuhalten und mit einem Wildschutzzaun zu umgeben. Im Westen der Hecke ist eine 1 bis 2-schürige Wiese oder Wildkrautflur zu entwickeln. Hierzu ist der Acker brach liegen zu lassen und die aufkommende Vegetation maximal 1-2-mal pro Jahr zu mähen.
4. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)