

## BEBAUUNGSPLAN Vorentwurf und örtliche Bauvorschriften

### "BENZWASEN, KUSTERFELD"

Neufestsetzung im Bereich "Weissacher Straße, Im Flieder, Im Blütengarten, Lindenstieg, Im Heimgarten"

Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Planbereich 07.03/17

Maßstab 1:500

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, letzte Änderung vom 04.05.2017  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 04.05.2017  
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, letzte Änderung vom 11.11.2014  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.02.1990, letzte Änderung vom 04.05.2017

#### Vorgänge

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die bisherige Bebauungspläne "Benzwasen, Kusterfeld", Planbereich 07.03, 07.03/6, 07.03/16 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)

II (I+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, D=Dachgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 3 20 BauNVO)


**311.00** Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalnull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

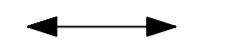
GH=7,00m maximale Gebäudehöhe (oberster Abschluss), bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

TH=4.50m Traufhöhe maximal, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
- verbindliche First- und Gebäudehaupttrichtung -

Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

SD 35°- 42° Satteldach mit 35°- 42° Dachneigung

FD Flachdach

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe, Firsthöhe
Bauweise	Dachform, Dachneigung


Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Kindertagesstätte Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Gehweg, Fuß- u. Radweg, Schrammbord


 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Einfahrt/Ausfahrt -


 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt -

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

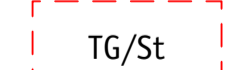
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

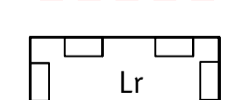
 Pflanzgebot für Einzelbäume mit Angabe der Baumart (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)


 Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

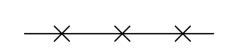
 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts Naturdenkmal (nachrichtlich)

Sonstige Planzeichen

 TG/St Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

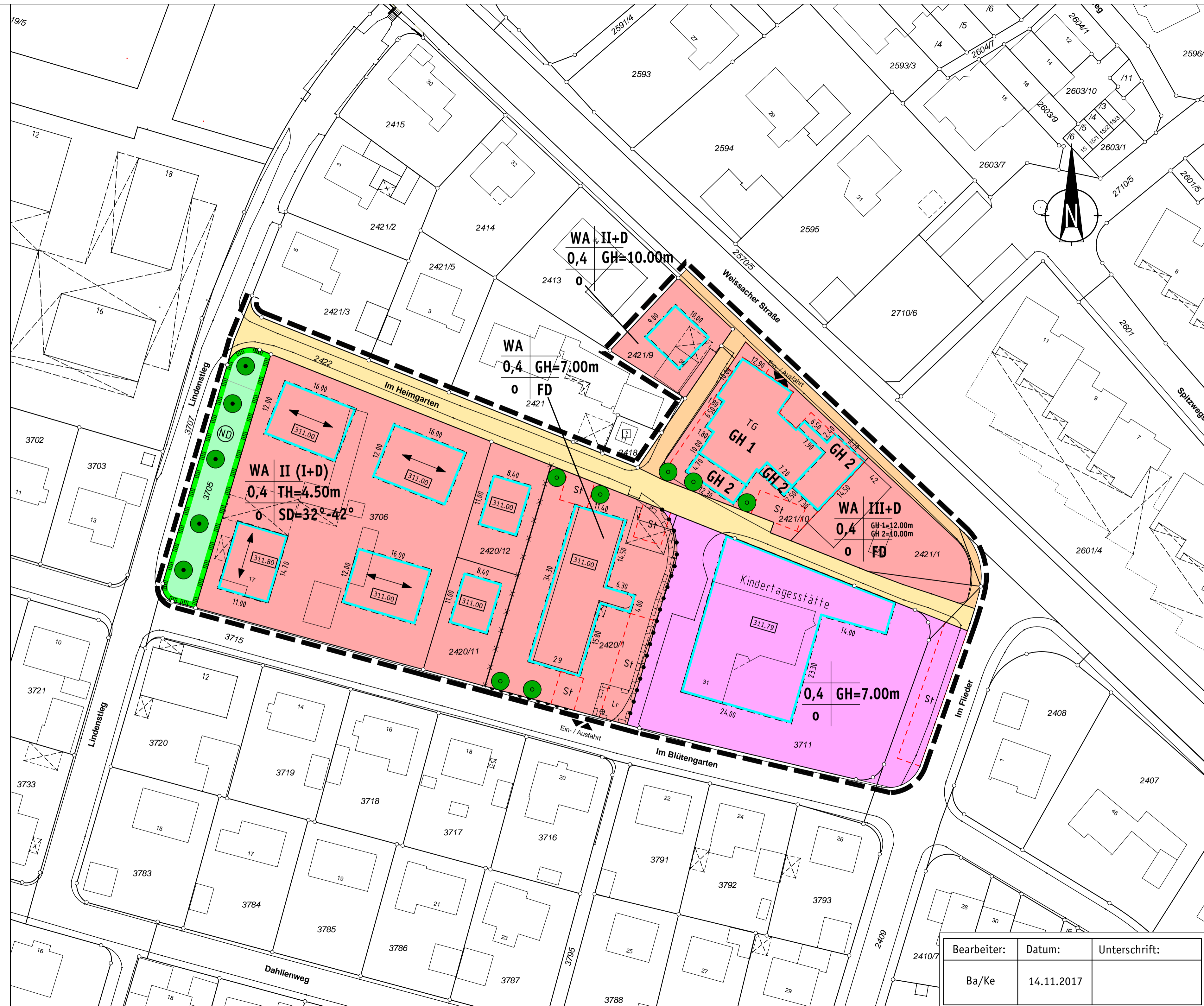
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Lr = Leitungsrecht

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)

 Strommast - nachrichtlich -



Bearbeiter:	Datum:	Unterschrift:
Ba/Ke	14.11.2017	