

# PLANZEICHNUNG

NÖRDLICH DES FLURSTÜCKES 95/14, ÖSTLICH DES FLURSTÜCKES 54/1 UND SÜD...

Gemarkung Thienbütel  
Flur 4

WA	s. textl. Fests. 2,4,1
0,30	(B <sub>1</sub> )
0	(D)
FH max. = 9,50 m	WH max. = 4,50 m

WA	
0,30	
0	
FH max. = 9,50 m	

WR	
0,30	(B <sub>1</sub> )
0	(ED)
FH max. = 9,50 m	WH max. = 4,50 m

WR	
0,30	(B <sub>2</sub> )
0	(ED)
FH max. = 10,50 m	WH max. = 5,50 m

WR	
0,30	(B <sub>2</sub> )
0	(ED)
FH max. = 10,50 m	WH max. = 5,50 m



WRF	
0,3	
FH max. = 10,5	

WR	
(B <sub>2</sub> )	

15/1  
15/2  
15/34

12/1

71/12

12

L 125

34,00 (Knickdurchbruch)

Bargstedter Straße

3,00 (Knickschutzstreifen)

7,00 (Knickdurchbruch)

4

Flur 5

Gemarkung Thienbütel

4,00 (Knickdurchbruch)

4,00 (Knickdurchbruch)

7,00 (Knickdurchbruch)

54/1

V

W

W

W

V

M

V

M

V

M

2

3

9

8

M

M

W

W

M

V

M

W

M

V

M

W

M

V

M

W

M

V

M

W

M



V



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO

-  **WA** Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO
-  **WR** Reine Wohngebiete  
§ 3 BauNVO





## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,30** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. **WH max.** = 4,50 m maximale Wandhöhe in Metern
- z.B. **FH max.** = 9,50 m maximale Firsthöhe in Metern


## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

-  Offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Wohnstraße
-  Fuß- und Radweg
-  Müllsammelplatz
-  Strassenbegleitgrün
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



## Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB


-  Öffentliche Grünflächen, Versickerungsfläche und Naherholung
-  Spielstationen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB


## Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

-  Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 40

§ 9 Abs. 7 BauGB

-  Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Nr. 10 Abs. 1 BauGB

-  Firstrichtung Hauptgebäude

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Grünflächen

## Nachrichtliche Übernahmen

-  vorhandene Gebäude

-  Flurstücksbezeichnung

§ 1

-  vorhandene Flurstücksgrenze

-  Flurgrenze

-  vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

-  Böschung

-  vorhandene Bäume

-  Sichtdreieck

-  Bemessung in Metern

z.B. A11

-  Baufeldnummer

## TEIL B: TEXT

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 WR

- Für die mit WR gekennzeichneten Flächen sind folgende Festsetzungen zu treffen:
- Wohngebiete

- Ausnahme: zulässig sind gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO:
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
  - Läden für die Bewohner des Gebietes des Dienstleistungsgewerbes

#### 1.2 WA

- Für die mit WA gekennzeichneten Flächen sind folgende Festsetzungen zu treffen:
- Wohngebiete
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Die der Versorgung dienenden Läden

- Ausnahme: zulässig sind gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO:
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

#### 1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagenplätzen § 12 Abs. 6 BauNVO

- Allgemein zulässig sind Stellplätze, Garage festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- Je Grundstück sind nur Zufahrten bis zu einer Garage, Stellplätze und überdachte Stellplätze, jedoch an der gleichen Grundstücksgrenze, menzufassen.

Für das Baufeld A1 sind unter Punkt 2.4.11

#### 1.4 Zulässigkeit des Abstellens von Abfallbehältern § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- Innenhalb der gekennzeichneten Bereiche sind temporäre Abstellen von Abfallbehältern zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- Im Bereich B<sub>1</sub> sind folgende max. bauliche Festsetzungen zu treffen:
- max. zulässige Wandhöhe WH.: 4,50 m
- max. zulässige Firsthöhe FH.: 9,50 m
- Die Sockelhöhe ist bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.



23 BauNVO	
oppelhäuser zulässig	
zulässig	
flächen	
gslinie	
esonderer Zweckbestimmung	
Bereich	
und Ausfahrt	
chen, Versickerungsfläche und Naherholung	
gelungen, Maßnahmen und Flächen für z, zur Pflege und zur Entwicklung von schaft	
GB	
flächen für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
nzen von Bäumen und Sträuchern	
GB	
flächen für Nebenanlagen, n und Gemeinschaftsanlagen	
BaugB	
Leitungsrechten zu belastende Flächen	
s. 6 BaugB	
Schutz vor schädlichen	
ärmpegelbereiche gemäß DIN 4109	
nen Geltungsbereichs	
lan Nr. 40	
flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
ebäude	
hiedlicher Nutzungen	
hiedlicher Nutzungen	
flächen	
en	
30 m-	
20 m-	
atschG	
iedlichen Festsetzungen	
ung	

\*60\* Bemaßung in Metern  
z.B. A11 Baufeldnummer

## TEIL B: TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BaugB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB

##### 1.1 WR

Für die mit WR gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude

2.4.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes

##### 1.2 WA

Für die mit WA gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

II.

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Die der Versorgung dienenden Läden

3.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

3.1

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.2

#### 1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen § 12 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den, im Plan festgesetzten Flächen.

Je Grundstück sind nur Zufahrten bis zu einer max. Gesamtbreite von 4,00 m zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze, die auf unterschiedlichen Grundstücken, jedoch an der gleichen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind baulich zusammenzufassen.

3.3

Für das Baufeld A1 sind unter Punkt 2.4.1 besondere Festsetzungen getroffen.

#### 1.4 Zulässigkeit des Abstellens von Abfallbehältern auf Verkehrsflächen § 14 Abs. 1 BauNVO

4.

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche der Verkehrsflächen - Planzeichen M - ist das temporäre Abstellen von Abfallbehältern (ausschließlich am Abfuhrtag) zulässig.

4.1

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB i.V.m. §§ 16 ff BaunVO

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Im Bereich B<sub>1</sub> sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Wandhöhe WH: 4,50 m
- max. zulässige Firsthöhe FH: 9,50 m
- Die Sockelhöhe ist bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

4.2

Im Bereich B<sub>2</sub> sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Wandhöhe WH 5,50 m
- max. zulässige Firsthöhe FH: 10,50 m
- Die Sockelhöhe ist bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig

Die Wandhöhe ist definiert als Maß von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (vgl. LBO § 6 (4)).

4.3

#### 2.2 Höhenbezugspunkt § 18 BauNVO:

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsanlage bzw. Wohnwegs an der tiefsten Stelle (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).