## NUTZungsschablonen

**1a**

| WA | - |
|---|---|
| 0,4 | 2 WE |
| II | TH = 6,8m |
| o | SD = 42-48° |
| DN 25-42° | FD verb. |

**1b**

| WA | - |
|---|---|
| 0,4 | 2 WE |
| II | TH = 6,8m |
| o | SD = 42-48° |
| DN 25-42° | FD verb. |

**2**

| WA | - |
|---|---|
| 0,4 | 2 WE |
| II | TH = 6,8m |
| o | SD = 42-48° |
| DN 25-42° | GD |

**3**

| WA | - |
|---|---|
| 0,4 | 2 WE |
| II | TH = 6,8m |
| o | SD = 42-48° |
| DN 25-42° | GD |

**4**

| WA | - |
|---|---|
| 0,4 | 2 WE |
| II | TH = 6,8m |
| o | SD = 42-48° GD/FD |
| DN 25-42° | GD |

LEGENDE - 1. ÄNDERUNG

neue Festsetzungen
sind rot dargestellt

0 10 20 30 40 50 m

ALK-Daten Stand: 03/2006

## ZEICHENERKLÄRUNG

**1.ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und 2a BauGB)**

2.1 0,4 Zahl der Vollgeschosse

2.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaße (z. B. II)

2.3 o Bauweise offene Bauweise

2.4 TH = 6,8m Traufhöhe als Höchstmaße

2.5 SD = 42-48° Dachneigung als Höchstmaße

2.6 DN 25-42° Dachneigung als Mindestmaße

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAUKÖRPER (§ 9 (1) 2 BauGB)**

3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

3.4 FD/GD/GD/GD/GD Firstrichtung (verbindlich)

**4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**

4.1 Straßenverkehrsfläche (Anbindung an vorhandenen Straßen)

4.2 Verkehrsberuhigter Bereich

4.3 Fußgängerbereich (Fußgängerzone, nur grüner Pfeilbereich)

4.4 Fahrbahn/Pfeil mit Richtung

4.5 Bereich für Versorgung mit Gas, Gasdatenübermittlung, Verkehrsfunktion gemäß Gemeinde

4.6 Wirtschaftsweg

4.7 Bereich für Stellplätze

4.8 Bereich für Garagen und Ausfahrt

**5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)**

5.1 Fläche für die Versorgung, Trafostation

5.2 Wasserversorgung, gezeichnet Druckerhöhungsanlage und Wasserbehälter

**6. HAUPTVERSORGUNGS-ERTUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)**

6.1 Elektrische Freileitung, Hochspannung, 20KV-Leitung Schutzstreifen

**7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**

7.1 Öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche

7.2 Öffentliche Grünfläche Spielplatz/öffentliche Parkfläche

7.3 Private Grünfläche

**8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE RÜCKHALTUNG VON OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 (1) 16 BauGB)**

8.1 Grabe-Mulde zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser

8.2 unterirdische Regenwasserkanal

**9. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT, ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 18 BauGB)**

9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2 Umgrenzung von Flächen für Landwirtschaft (Ackerfläche)

**10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)**

10.1 Umgrenzung zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall für Regenwasserableitung

**11. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**

11.1 zu erhaltender Einzelbaum

11.2 einzuplanender Einzelbaum

11.3 Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

11.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**12. FLÄCHEN FÜR AUSGEICHSMAßNAHMEN, ABGRENZUNGEN UND FESTSETZUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT (§ 9 (1) 27 BauGB und § 74 (1) 3 BauGB)**

12.1 Ausgleichsfläche

12.2 Abgrenzung

**13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)**

13.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "24/1 Pfaffenäcker"

13.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "24/1 Vordere Schafgrube-Zehn Morgen"

13.3 Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplanes "24/1 Pfaffenäcker - 1. Änderung"

**14. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -GARTELLUNGEN**

14.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maßnahmen (z. B. unterschiedliche Höhenbegrenzung, Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur maximal zulässigen OTH-Höhe

14.2 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

14.3 Nebenbetriebs Gebäude

14.4 Vorhandene Bäume

14.5 Bäumen / Gestaltung

14.6 Vorhandene der Nutzungsgrenzen

| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
|---|---|---|---|
| Dorfgebiet (MD), allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,4 | II | o |
| Dorfgebiet (MD), allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,4 | II | o |

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4a BauNVO (siehe auch Planeintrag).**

Nach § 4 (2) 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige Betriebe für Handwerk, Kleinhandel, Gewerbe, Verwaltung und gesundheitlichen Ladenbesitzer, Gewerbebetrieb, die - für sich betrachtet oder im Zusammenhang mit anderen Betrieben - das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.

Ausnahmen nach § 4 (3) 1 BauNVO:
Nach § 4 (3) 4 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl (siehe Planeintrag)

**3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4.), VG, § 18(1) BauNVO)**

Traufhöhe (siehe Planeintrag)
Die Traufhöhe ist das Schnittmaß zwischen der Außenwand und der Dachhaut.

3.1 Höhe des baulichen Anlage
Gemäß Landes Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag.
Die Traufhöhe ist das Schnittmaß zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Traufhöhen ist die jeweilige Traufhöhe zu messen. Zwischenglied und auf 0,5 der Gebäudelänge darf die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden. Gemäß § 16 (4) 1 BauNVO.
Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen sind nur für die ausgeprägten DTP-Dachgebäude bei zum Nachbarn gleichgerichteten Firstrichtungen zulässig.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Straßenmitte der Erschließungsstraße (siehe Planeintrag).
Die maximale Gebäudehöhe ist DP 38 **ausgenommen** der Zwerchhäuschen mit DP 50(Traufe) - Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 0,5 m überschreiten.

*Erläuterungsskizze zur Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen*

Die Erhöhung der Hauptgebäude ist in den Baugrundvorhaben nachzuweisen.

**4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO).**

4.1 Erläuterungsbericht zum Planeintrag.

**5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB).**

5.1 Sind im zeichnerischen Teil Firstrichtungen vorgegeben, müssen die First- und Gebäudehauptrichtung parallel zur Firstrichtung verlaufen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Gestaltung der Straßenfassade und die Gesamtwirkung der Straßenfassade nicht beeinträchtigt wird.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)**

6.1 Im Gebiet sind maximal zwei Wohnungen in Einzelhäusern zulässig.

Wohnung 1 Vollgeschoss
Wohnung 2 Vollgeschoss

In Abweichung mit einer Festsetzung von maximal 2 WE (von Einzelhaus und der Unterteilung) aber gemäß Bebauungsplan 2 Wohnungen in Einzelhäusern zulässig.
Mit DP 25-42 Dachneigung zulässig.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB).**

7.1 Die im Plan ausgewiesene Anbindung der verkehrsberuhigten (Fahrbahn, Gehweg, Pflasterbereich sie nachrichtlich dargestellt und gem. Planeintrag festgesetzt.

**8. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 9 (1) 21 BauGB)**

8.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) müssen mindestens 5,00 m Stauraum zwischen Straßenbegrenzung und Garage bzw. überdachten Stellplatz (Carports) und dem Straßenbegrenzungsstellplatz und 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0m an den sonstigen Seiten zu dem Fahrbahnrand zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in Ausführung und Dachgestaltung mit dem Hauptgebäude zu verbinden und Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

**9. BEPFLANZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 25 a, b BauGB, § 9 (1) 20 und 25 BauGB).**

9.1 Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (Pflanzabstand 1,5 m) Hochstämmen, Obstbäumen, Sträuchern, Gebüschen, Gartenzäunen, Gartenhecken, Gemüsegärten, Gartenteichen, Terrassen sowie Fußwege und so anzulegen, dass eine Verbindung zum Ortsrand hergestellt wird.

**10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

10.1 Die Gestaltung der Gebäude ist so zu gestalten, dass sie sich in ihrer Gesamtheit in das Ortsbild einfügen.

10.2 Die Gestaltung der Dächer ist so zu gestalten, dass sie sich in ihrer Gesamtheit in das Ortsbild einfügen.

10.3 Die Gestaltung der Fassaden ist so zu gestalten, dass sie sich in ihrer Gesamtheit in das Ortsbild einfügen.

10.4 Die Gestaltung der Einfriedungen ist so zu gestalten, dass sie sich in ihrer Gesamtheit in das Ortsbild einfügen.

10.5 Gemeinde Regenwasserleitung
Die anfallenden, nicht verschmutzten Regenwasser von Dach, und privaten Hofflächen ist gesammelt an der Grundstücksgrenze in einer Leitung zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nach den Bestimmungen und Grundsätzen bzw. Anerkennung Sein in der Planeinrichtung ausgebauten Muldensystem zuzuführen.

10.6 Gestaltung Ausgleichsmaßnahmen

*Planbereich Ausgleichsmaßnahme 111 - siehe Eigenbericht*
Auf dem gesamten Planbereich Ausgleichsmaßnahme 111 wird Ackerland mit einheimischen Hecken ausgeführt. Die Unterteilung der Weiden ist wohl sinnvoll gegen ausbrechen. Auf Anre Bebauung der Ziel und Ausgleichsmaßnahmen ist zu achten.
Die Modellflächen und mit Baeiger gesicherter Heckenfl ernsteht. Es ist eine Gadgeschmückung "Fruchtbarkeit" Sinn und Zweck der Hecke. Die Hecke ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Die unbebauten Flächen sind mit Baeiger gesicherter Heckenfl ze Pflanzen einzusäen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Flächen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die siehlichen Randflächen sind bis 0,6 m entlegen Hecken ctl. 50 m ungut aus gebebebemerten Stauchen.
Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Auf den Planeintrag gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18-20 cm, Sträucher mind. 2 x verpflanzt, zu pflanzen.

*Planbereiche Ausgleichsmaßnahme 121 - siehe Eigenbericht*
Auf den gesamt Planeintrag festgesetzten Flächen ist ein dicht und horizontaler Gehölzstreifen aus gebebebemerten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf der Bebauungs- Ziel und Ausgleichsmaßnahmen ist zu achten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Auf den Planeintrag gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18-20 cm, Sträucher mind. 2 x verpflanzt, zu pflanzen.

*Planbereiche Ausgleichsmaßnahme 131 und 141 - ungebebebte Grünanlagen*
Auf den gesamt Planeintrag festgesetzten Flächen ist ein dicht und horizontaler Gehölzstreifen aus gebebebemerten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf der Bebauungs- Ziel und Ausgleichsmaßnahmen ist zu achten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Auf den Planeintrag gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18-20 cm, Sträucher mind. 2 x verpflanzt, zu pflanzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO)

**1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO).**

1.1 Dachform
Es sind Satteldächer mit folgenden Dachformen zulässig:
SD = Satteldach
DD = Zeltdach gleicher Dachneigung
WD = Walmdach
PD = Pultdach

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung für Wohngebäude wird gemäß Planeintrag festgesetzt.
Die Dachneigung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ist frei wählbar.

1.3 Dachgestaltung
Die Dachdeckung gewegter Dächer und Dachkappe oder Dachteile in den Farbtönen (negativ, ziegelrot bis dunkel-braun) ist zulässig.
Die Dachdeckung ist so zu gestalten, dass die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ungehindert bleiben und allgemein zulässig.
Gauben:
Gauben sind nur zulässig wenn Fassade und Materialien sowie unterstehe Materialfassaden mit Ausnahme von Glasflächenbrüstungen und sich z