

1.1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen).
Arbeitsnehmerwohnheim gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind).
Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 13 a BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Mindestgrundstückgröße / Zahl der Wohnungen

Die Mindestgrundstückgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m² und für Doppelhausgrundstücke 300 m².
Je mindestens 300 m² Grundstückfläche ist eine Wohnung zulässig. Darüber hinaus sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB).

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, ausgenommen Fuß- und Radwege, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Offene Kleingärten (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung und Bodenversiegelungen frei zu halten. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden und Bodenversiegelungen ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Grünflächen von mindestens 2,0 m und zum Stammfuß von Einbaumstamm (Stammdurchmesser z. 0,4 m) ein Abstand von 4 m einzuhalten. Zäune als Grundstückseinfriedung sind jedoch entsprechend der textl. Fests. Nr. 2.2 zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen

1.4.1 Sockel-Trauf- und Firsthöhen
Unter Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der Fahrbahnkante der jeweils zum Baukörper am nächsten gelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.
Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen dem Außenfußboden des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachkante zu verstehen. Bei einem Staffelgeschoss ist die Traufhöhe auf die Schnittkante der Dachkante mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand des Staffelgeschosses abzustellen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhen werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerggiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile i. S. d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wie z.B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abblütleitungen sind davon ausgenommen.

Für Flachdächer (bis 15 % Dachneigung) und Pultdächer (einsellig geneigte Dächer) entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils festgesetzten Traufhöhe. Für Gebäude mit einem Flachdach darf die nach Satz 1 zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile i. S. d. NBauO (wie z.B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abblütleitungen) sowie bei Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.4.2 Mindestsockelhöhe

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) muss im Plangebiet mind. 26,0 m Normalhöhennull (NNH) betragen.

1.5 Passiver Schallschutz nach DIN 4109

Im geplanten Wohngebiet werden durch Verkehrs- und Gewerbetraff maßgebliche Außenlärmpegel (L<sub>A</sub>) nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) von bis zu 68 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Table with 3 columns: Maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>A</sub> in dB (A), Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile in dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches. Rows: bis 60 (LPB II), bis 65 (LPB II).

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R<sub>w,ges</sub> von schutzbedürftigen Räumen

- Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>A</sub> nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Subtraktion des Korrekturwertes für die Raumart vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen: R<sub>w,ges</sub> = L<sub>A</sub> - 20 dB.
Für besonders niederbedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen nach Ziffer 2 auch bei Belüftung sicherzustellen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schallabgewandten Fassaden).
Der Nachweis der erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> ist auf der Grundlage der als Technische Baubeschreibung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-2 (Ausgabe 2018) zu führen.
Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

1.6 Widmung von Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStzG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStzG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

1.7 Öffentliche Grünflächen (ÖG 1 bis ÖG 7)

1.7.1 ÖG 1 - Obstwiese
Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" im nordwestlichen Planbereich ist als Streifenwiese zu entwickeln. Dabei sind mindestens 120 hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten in einem Abstand von mindestens 8 m zueinander und 10 hochstämmige Walnussbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Krautschicht ist als Grünlandfläche zu entwickeln und nach den Bewirtschaftungsbedingungen des Landkreises Cloppenburg extensiv zu beweidet oder als Mähwiese extensiv zu nutzen. Die Bäume sind dabei vor Beschädigungen zu schützen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines max. 2,50 m breiten Fuß- und Radweges zulässig.

1.7.2 ÖG 2 - Grünanlage Fuß- und Radwegeverbindungen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 mit der Zweckbestimmung "Grünanlage Fuß- und Radwegeverbindungen" ist die Anlage eines max. 2,50 m breiten Fuß- und Radweges zulässig. Entlang des entstehenden Fuß- und Radweges sind einseitig in einem Abstand von 1,5 m zum Weg hochstämmige, standortgerechte heimische Laubbäume in einem maximalen Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubgehölze innerhalb der Grünfläche ÖG 2 sind dauerhaft zu erhalten und können bei dem Pflanzgebiet angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen. Die Freiflächen sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

1.7.3 ÖG 3 - Spielplatz
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind im Bereich der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen mit einem hochstämmigen Baum der Art nach zu ersetzen. Auf 10 % der verbleibenden Fläche (d. h. außerhalb der Fläche zum Erhalten von Bäumen) sind geschlossene Gehölzgruppen entsprechend der Festsetzung 1.8.1 anzulegen bzw. entsprechende vorhandene Gehölzgruppen zu erhalten. Auf bis zu 15 % der Gesamtfläche ÖG 3 ist die Herstellung von befestigten Flächen als Weggefächern oder für Sport- und Spielanlagen sowie der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen zulässig.

1.7.4 ÖG 4 - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen mit einem hochstämmigen Baum der Art nach zu ersetzen.

1.7.5 ÖG 5 - Schutzwand
In der öffentlichen Grünfläche ÖG 5 ist eine Schutzwand mit einer Höhe von 1,5 m über der Fahrbahnoberkante der Löninger Straße zu errichten.

1.7.6 ÖG 6 - Regenrückhalteanlage (RRA)
Die öffentliche Grünfläche ÖG 6 mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Regenrückhalteanlage ist mit einer geschwungenen Uferlinie und Böschungseignungen von 1 : 3 und 1 : 4 zu gestalten und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines max. 4 m breiten Fuß- und Radweges in wasserbundener Bauweise zulässig. Die Freiflächen sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

1.7.7 ÖG 7 - Überschwemmungsgebiet / Fläche für den Hochwasserschutz

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Hochwasserschutz ist durch eine Profilierung des Geländes in Form einer teilweisen Abgrabung ein Ersatzretentionsraum mit einem Stauvolumen von mind. 5.200 m³ zu schaffen.

Die Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen und dürfen maximal einmal pro Jahr gemäht werden. (s.a. nachrichtliche Übernahme 4.1).

1.8 Sonstige gründerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.8.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -müden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.8.2 Straßenaubäume
Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen ist je 300 m Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen. Dabei ist das Pflanzbet in einer Mindestgröße von 10 qm herzustellen.

Pflanzliste table with 3 columns: Pflanzname, (Feldahorn), Populus tremula (Zitterpappel), Acer platanoides (Spitzahorn), Quercus robur (Stieleiche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Betula pendula (Sandbirke), Rosa canina (Hundsrose), Carpinus betulus (Hainbuche), Salix caprea (Sal-Weide), Cornus sanguinea (Häselnus), Salix cinerea (Grau-Weide), Corylus avellana (Roter Hartleigler), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingriffler Weißdorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Ilex aquifolium (Winterlinde), Prunus spinosa (Schlehdorn), Viburnum opulus (Schneeball)

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 BauO)

2.1 Dachbegrenzung
Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind ab einer Flächengröße über 25 m² flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

2.2 Einfriedlungen
Grundstückeinfriedlungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie entlang der öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Höhere Einfriedlungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind an öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Grünflächen nur als lebende Hecke zulässig. Bäume und freiwachsende Hecken sind von der Regelung ausgenommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz", bestehend aus der Planzeichnung und den nebstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 29.03.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 07.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 29.03.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 35

Oldenburg, den 22.03.2021

L.S. gez. Gieselmann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 23.12.2020 bis 26.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 29.03.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 29.03.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den 29.03.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 29.03.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 29.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den 29.03.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 29.03.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14.05.2021 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz" ist damit am 14.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 02.06.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den ...

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Essen, Flur: 62

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Pflanzungen vollständig nach (Az. P30007; Stand vom 08.05.2020).

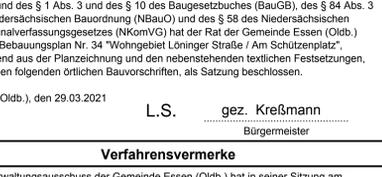
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den 03.05.2021

gez. Timmen L.S. Siegel

dipl. Ing. Werner Timmen (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Landesämter für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2020

GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 34

"Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise. Rows: Allgemeine Wohngebiete, Nicht überbaubare Grundstücksflächen, GRZ Grundflächenzahl, Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe), TH Traufhöhe als Höchstmaß, FH Firsthöhe als Höchstmaß, Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg, F = Fußweg), Öffentliche Grünflächen 1 bis 7 (ÖG 1 - 7) Zweckbestimmungen, Flächen für Wald, Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB II (maßgeblicher Außenlärmpegel <60 bis 65 dB nach DIN 4109)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeine Wohngebiete
WA\* Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,3 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 4,5 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,0 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg, F = Fußweg)
Öffentliche Grünflächen 1 bis 7 (ÖG 1 - 7) Zweckbestimmungen:
ÖG 1 = Obstwiese
ÖG 2 = Grünanlage Fuß- und Radwegeverbindungen
ÖG 3 = Spielplatz
ÖG 4 = Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
ÖG 5 = Schutzwand
ÖG 6 = Regenrückhalteanlage (RRA)
ÖG 7 = Überschwemmungsgebiet / Fläche für den Hochwasserschutz
Flächen für Wald
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG):
Schutzwand mit einer Höhe von min. 1,5 m
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB II (maßgeblicher Außenlärmpegel <60 bis 65 dB nach DIN 4109)



M. 1 : 1000

