

Bebauungsplan "Roßdorf Ost - 2. Änderung" (Im Münkel)




Gemeinde Roßdorf

Gemarkung Roßdorf, Flur 2 (Teilgeltungsbereich 1) sowie Gemarkung Gundernhausen, Flur 6, Nr. 81 tlw. (Teilgeltungsbereich 2)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

-  Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
-  Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)
-  Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
-  eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)
-  Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)




2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- TWH Traufwandhöhe
- OK maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, Oberkante


3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

-  Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)


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

-  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Wirtschaftsweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität



6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Hauptabwasserleitung unterirdisch



7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

-  Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken




8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz







9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  Wasserflächen, hier: Mittelwiesengraben
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzgebiet Zone III nach § 33 HWG







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

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-  Bezeichnung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Maßnahmenbeschreibung gemäß Textteil, Teil A, Nr. 8.1.1 und 8.1.3
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



11. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Gemeindewerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
-  Bezugspunkt (untere Bezugshöhe, in müNN) zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
-  nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG

II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

-  Bemaßung (Meter), Zahl als Beispiel
-  Abbruch bestehender Gebäude
-  Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen (Breite = 20 m)
-  Straßenausbau innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
-  Kennzeichnung der Hoch- und Tiefpunkte im Straßenendausbau
-  Kennzeichnung der geplanten Straßenachse (Ausführungsplanung Straßenbau)

III: Zeichen der Kartengrundlage

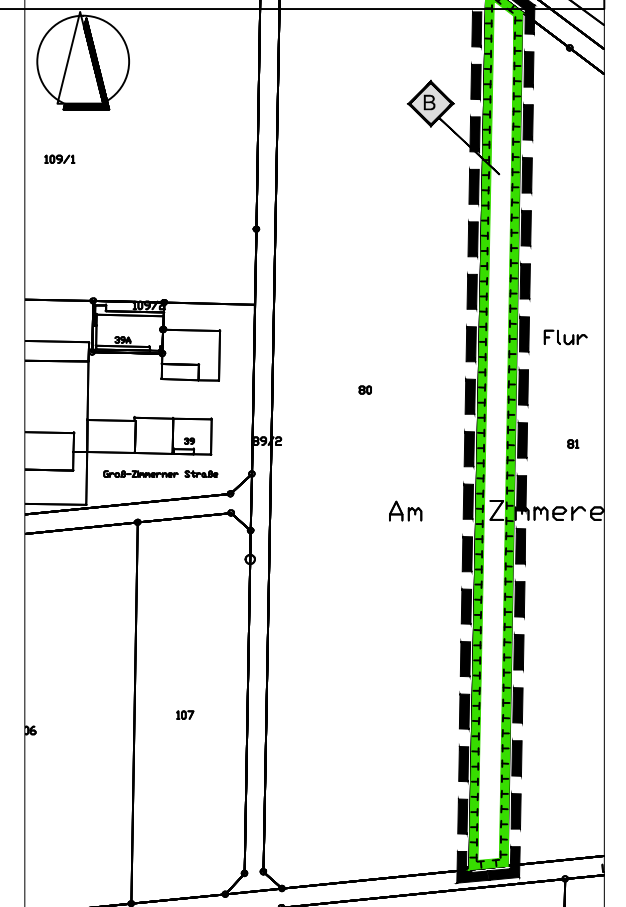
-  Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
-  Grenze des Flurstücks, Flurstücksnummer

NUTZUNGSSCHABLONE

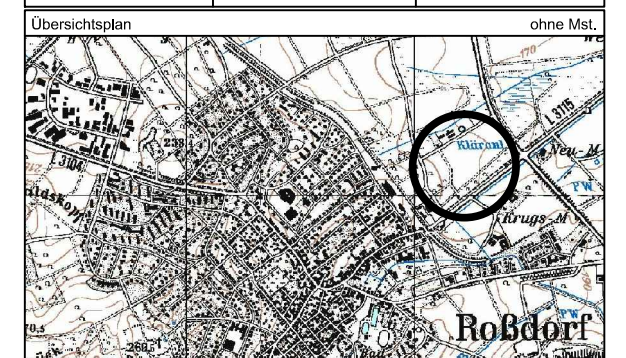
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				OK	Bauweise
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	BMZ	TWH		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)					(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	7,50	10,50	a  1)	
WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a  2)	
WA 3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	--	9,50	11,50	a  3)	
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	III	0,8	--	9,50	12,50	a  3)	
GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	15,00	a 4)	
GE _E eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	--	0,8	10,00	--	10,50	a 4)	
SO 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	--	0,8	--	--	11,00	a 4)	
SO 2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	--	0,8	--	--	11,00	a 4)	

- Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.1: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig; Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 18 Meter nicht überschreiten.
- Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.2: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig; Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 Meter zulässig.
- Verweis auf Textfestsetzung Teil A, Nr. 3.1.3: Es gilt die abweichende Bauweise, wonach Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 Meter zulässig sind. Für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV mit mehr als 40% der Nettogrundfläche über alle Geschosse des Gebäudes gilt: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig; Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 30 Meter nicht überschreiten.
- Verweis auf Textfestsetzung Nr. 3.1.5: Gebäudelängen über 50 Meter sowie einseitige Grenzbebauung sind zulässig.

Teilgeltungsbereich 2



Vorstand der Gemeinde Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf	Fassung Entwurf zur Aufstellung und förmlichen Beschlussfassung
Proj.-Nr. 11.09K	gez. DH
	Datum der letzten Änderung 05.10.2021



GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan "Roßdorf-Ost"
2. Änderung (Im Münkel)
Gemarkung Roßdorf, Flur 2; Gemarkung Gundernhausen Flur 6

Entwurf - Legende, Nutzungsschablone
Teilgeltungsbereich 2

Maßstab 1 : 2000 Blatt 2 von 2

INFRA PRO
Ingenieur
GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infra-pro.de
web www.infra-pro.de

