

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit gültigen Fassung
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 und III S. 213-1-6), in der derzeit gültigen Fassung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 1 (4-6) und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (§ 1 (4-7), § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen der gleichberechtigten Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

1.2.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Unzulässig sind in den Mischgebieten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2.3 In den Mischgebieten MI4 und MI5 sind Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 (3) und § 21a (4) BauNVO)

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die Flächen von integrierten Garagen in Vollgeschossen sind bei der Berechnung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

2.1.3 Die GRZ und GFZ auf Grundstücken von Reihenmittelhäusern dürfen um 20% der festgesetzten Ausnutzungsziffern überschritten werden. Die Überschreitungen der GRZ und GFZ beziehen sich auch auf die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.1.4 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. Unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe sind keine Vollgeschosse zulässig.

2.2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA7, WA8, WA9 und WA 10 sind max. 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig.

2.2.2 Pro Reihenhauseinheit ist nur 1 WE zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 3 von 15

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**
(§ 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.3.1 Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhen (EG) werden gemäß Planeintrag als relativer Wert bezogen auf die Straßenhöhe oder als absoluter Wert bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.
Bezugspunkt für die festgesetzten relativen Erdgeschossfußbodenhöhen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Gradiente) an der Mitte des Gebäudes.
- 2.3.2 Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EG) in einer Toleranz von 0,3 m nach oben und unten sind zulässig.
- 2.3.3 In den allgemeinen Wohngebieten wird die Höhe baulicher Anlagen durch ein vertikales tonnenförmiges Baufenster begrenzt, das dem jeweiligen Baugebiet in der Planzeichnung zugeordnet wird. Das vertikale Baufenster begrenzt den vertikalen Gebäudeschnitt quer zur Firstrichtung.
- 2.3.4 In den Mischgebieten wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag bestimmt durch die maximale und teilweise durch die minimale Gebäudehöhe (GH) bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EG) oder als absoluter Wert bezogen auf Normalnull (NN). Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachaußenhaut.
- 2.3.5 In den Mischgebieten ist das oberste Geschoss als ein zurückgesetztes Staffelgeschoss (Attikageschoss) auszubilden. Das Staffelgeschoss (Attikageschoss) darf eine maximale Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses aufweisen und muss entlang des Rotwegs min. 1,50 m zurückspringen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsturm oder technische Funktionsbauten sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der obersten Dachfläche zulässig.
- 3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1 In den Mischgebieten gilt die abweichende Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Im MI4, MI5, MI6, MI 7 und MI8 sind Grenzbebauungen zulässig, sofern sichergestellt ist, dass auch auf dem Nachbargrundstück Grenzbebauung erfolgt.
- 3.3 Im MI7 (Gemeinschaftsgarage) sind an der Ostfassade Gebäudeöffnungen unzulässig, an der Nordfassade sind über Ein- und Ausfahrten hinausgehende Öffnungen unzulässig. Die oberste Parkierungsebene ist mit einem geschlossenen Dach herzustellen.
- 3.4 Festgesetzte Hauptfirstrichtungen (Gebäudestellung) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 4 von 15

- 4.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Bauteilen nur an einer Gebäudeseite auf einer Länge von maximal 5,0 m um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn sich diese Bauteile deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen und mind. 1,50 m von Gebäudeecken entfernt sind. Überschreitungen sind nur zulässig innerhalb der als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet gekennzeichneten Flächen. Zur angrenzenden Verkehrsfläche sind Überschreitungen des Baufeldes durch untergeordnete Bauteile nur zulässig, wenn der Abstand des Baufeldes zur Verkehrsfläche mind. 5,0 m beträgt.
- 4.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gebäudetiefen ohne untergeordnete Bauteile bis 12,00 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 sind Gebäudetiefen ohne untergeordneter Bauteile bis 16 m zulässig.
- 5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 5.1 Im MI7 ist eine Gemeinschaftsgarage zulässig.
- 5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig - unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen. Für Grundstücke, die von mehreren Seiten erschlossen sind, gilt die Hauptzufahrt.
- 5.3 Zwischen Tiefgaragen bzw. Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein allseitiger Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. HINWEIS: Bei Garagen, die ohne die erforderliche Aufstellfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt werden, wird im Baugenehmigungsverfahren die Forderung nach Einbau eines elektronisch-selbstöffnenden Garagentores erhoben.
- 5.4 Bei Straßen mit einer Breite von weniger als 5,50 m öffentlicher Verkehrsfläche ist die erforderliche Länge der Stellplatzzufahrt gemäß Garagenverordnung (GaVO) auf der privaten Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.
- 5.5 Im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang des WA6 ist zwischen den öffentlichen Baumscheiben nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m im Raster der angelegten öffentlichen Stellplätze zulässig.
- 5.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA8 zwischen Ortenaustraße und Lärmschutzwall sind Garagen und Carports südwestlich des Baufeldes nicht zulässig. Die Zufahrten pro Grundstück sind nur bis zu einer max. Breite von 6,0 m zulässig. Die Zufahrtsbeschränkungen gemäß Planeintrag sind zu beachten.
- 6 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 6.1 Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind unzulässig.
- 6.2 Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind in den Baugebieten unzulässig. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen zwischen dem Jagdhäuser Wald bzw. der Geltungsbereichsgrenze und den Baugebieten WA5, 7 - 10 zulässig, sofern sie zum Wald einen Mindestabstand von 15 m einhalten.

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

Die Unterteilungen der Verkehrsflächen beispielsweise in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün sowie in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nachrichtlich übernommen und daher unverbindlich.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche zwischen Ortenaustraße und Breisgaustraße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (LR1) durch ein 2,00 m breites Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Eine Verlagerung bis zu 25 m nach Westen ist zulässig, sofern die Verbindungsfunktion in Nord-Süd-Richtung gewährleistet bleibt.

9 Schutz gegen Schallimmissionen des Verkehrs (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen – Lärmschutzwand

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche **F2** ist eine aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzwall oder Kombination aus beidem) mit einer Höhe von ca. 7 m über der Gradiente der Bundesstraße B 500 zu errichten. Die bauliche Schallschutzmaßnahme muss entsprechend den Vorgaben der ZTV-LSW-88 den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern (dämmen). Zur Bundesstraße B 500 hin ist die Schallschutzmaßnahme hochabsorbierend auszuführen, wobei Ausnahmen zulässig sind, sofern der Nachweis erbracht wird, dass es bei einer anderen Ausführung nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kommt.

9.2 Grundrissorientierung - Verkehrslärm

9.2.1 Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird für die der Bundesstraße B500 nächstgelegenen Nordfassaden in dem Mischgebiet MI 1, sofern ihr Abstand zur nördlichen Baugrenze weniger als 10 m beträgt, eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass sich an dieser dem Verkehrsweg zugewandten Fassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen befinden.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens nachgewiesen wird, dass durch konkrete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht höher sind als 70 dB(A) am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und 60 dB(A) in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr).

Für das Mischgebiet MI5 östlich des Rotwegs wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Südfassade eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass sich an diesen Fassaden keine Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) befinden.

Für das Mischgebiet MI6 wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Süd- und Ostfassade eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass sich an diesen Fassaden keine Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) befinden. Diese Einschränkungen an der Ostfassade sind entsprechend den Berechnungen nur erforderlich, sofern die Ostfas-

sade des Gebäudes weniger als 25 m von der dargestellten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung zwischen MI6 und MI7 entfernt liegt.

9.2.2 Außenwohnbereiche, wie Balkonen, Terrassen und Loggien

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 500 sind Außenwohnbereiche im Mischgebiet MI 1 nicht an Nordfassade zulässig. Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche auch an der Nordfassade zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms 60 dB(A) am Tag (6.00-22.00 Uhr) nicht überschreitet.

9.2.3 Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets – Verkehrslärm

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahrens auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Wird im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahrens der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Für Wohnnutzungen auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wird im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahrens der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 49 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten und 50 dB(A) in den Mischgebieten unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

11 Pflanzehaltung und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Pflanzehaltung

11.1.1 Der dauerhafte Erhalt folgender Bäume gemäß Planeintrag wird für die nachfolgenden Gebiete festgesetzt:

Gebiet	Zum Erhalt festgesetzt (Baum Nr.)	Summe
nördlich der Ortenaustraße	20, 109, 181b	3
nördlich der Ufgaustraße	91, 92, 94, 95, 96, 99,100, 101,164, 176, 178, 179,	12
südlich der Ufgaustraße	84, 85 ,86, 197, 197b, 204, 207, 212, 214, 217, 226, 228	12
Baumreihe entlang der B 500	3, 870 bis 937, 940 bis 946	76
	gesamt	103 Bäume

11.1.2 Die Erhaltung und Pflege dieser Bäume ist während und nach Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

11.1.3 Auf den privaten Grundstücken sind im Wurzelbereich der Bäume (entspricht dem Kronendurchmesser lt. Baumkataster) weder Auffüllungen, noch Abgrabungen, Mauern, Fundamente, Versorgungsleitungen oder Versiegelungen zulässig. Die aufgeführten Baumnummern entsprechen den Eintragungen im Zeichnerischen Teil.

11.1.4 Auf öffentlichen Grundstücken sind bei Grabungsarbeiten erforderliche Maßnahmen zum Wurzelschutz zu berücksichtigen. Wurzelschutz wird erforderlich in einem Bereich der den Traufbereich des Baumes plus 1,5 Meter umfasst. Die erforderlichen Maßnahmen richten sich nach der DIN 18920.

11.1.5 Festgesetzte Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Der Stammumfang muss jeweils mindestens 18 cm betragen.

Artenempfehlung für straßenbegleitende Bäume:

Ortenau-/ Ufgaustraße: Spitzahorn (Acer platanoides)
Rotweg: Rotblühende Kastanie (Aesculus carnea "Briotii")
Breisgaustraße: Zierapfel (Malus triloba)

Artenempfehlung für Bäume auf Privatgrund, nicht straßenbegleitend:

Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa),
Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus),
Kirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre),
Judasblattbaum (Cercidiphyllum japonicum)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua).

11.2 Pflanzgebot für Straßenbäume

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen:

- 11.2.1 Alle Straßenbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen.
- 11.2.2 Straßenbegleitende Alleebäume auf öffentlichen Straßenflächen müssen zwischen Längsparkern auf einer mindestens 4 m² großen öffentlichen Baumscheibe gepflanzt werden.
- 11.2.3 Die im Plan gekennzeichneten Standorte für Pflanzgebote können nach Abstimmung mit der Stadt um max. 4 m parallel zur Straßenachse verschoben werden.
- 11.2.4 Für die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote gelten die folgenden Größen- und Artenempfehlungen:

Lt. Planeintrag im Rotweg	Mittelgroßer Baum: rotblühende Kastanie (<i>Aesculus carnea</i> „Briotii“)
Lt. Planeintrag in der Ortenaustraße Lt. Planeintrag in der Ufgaustraße	Mittelgroßer Baum: Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Lt. verbindlichem Planeintrag an der Stichstraße (Breisgausstraße)	Kleinkroniger Baum: schmalkroniger Zierapfel (<i>Malus triloba</i>)

11.3 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen

- 11.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten muss auf den privaten Grundstücken pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub-Kleinbaum nach folgender Artenempfehlung, ersatzweise ein größerer Baum statt 2 Kleinbäumen gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Die planzeichnerisch zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.

Artenempfehlung Kleinbäume: Obstbäume auf mittel- bis schwachwüchsigen Unterlagen, schmalkronige Zierkirsche (*Prunus* Sorten), schmalkroniger Zierapfel (*Malus* Sorten)

Artenempfehlung mittelgroßer Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Judasblattbaum (*Cercidiphyllum japonicum*)

- 11.3.2 In den Mischgebieten muss auf den privaten Grundstücken pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum nach folgender Artenempfehlung, gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Die planzeichnerisch zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.

Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Judasblattbaum (*Cercidiphyllum japonicum*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Artenempfehlung für straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen entlang der Ortenaustraße: Spitzahorn (*Acer platanoides* "Olmstedt")

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 9 von 15

11.3.3 Die im Plan gekennzeichneten Standorte für Straßenbäume auf Privatgrundstücken (Pflanzgebote) können um max. 4 m parallel zur Straßenachse verschoben werden.

11.4 Pflanzgebot für den Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist im Bereich der im Plan mit **F2** gekennzeichneten Flächen mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Artenempfehlung Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eibe (*Taxus baccata*)

Artenempfehlung Sträucher

Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*)

11.5 Pflanzgebot für Gemeinschaftsgarage

Östlich der Parkgarage ist die im Plan mit **F4** gekennzeichnete Fläche mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Strauchpflanzung erfolgt als durchgehend geschlossene Hecke, Die Bäume sind in einem Abstand von 10 Metern bis 15 Metern zu pflanzen.

Artenempfehlung Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Artenempfehlung Sträucher

Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eibe (*Taxus baccata*), Berberitze (*Berberis julianae*)

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

12.1 Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sowie private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

12.2 Die im Plan mit **F1** gekennzeichneten Flächen sind als Waldflächen mit einem standortheimischen Baum- und Strauchbestand und einem strukturreichen Waldrand zu erhalten (Schutzmaßnahme). Veränderungen der Geländegestalt, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind unzulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen, einschließlich Kleinbauten ist unzulässig. Zäune sind nur als Wildschutzzaun (Holzpfosten-Knotengitter) in einer Höhe bis 1,30 m zugelassen.

Artenempfehlung Bäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Artenempfehlung Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 10 von 15

- 12.3 Die im Plan mit **F3** gekennzeichneten Flächen sind als Waldflächen zu erhalten. Jegliche Bebauung, auch das Anlegen von Wegen sowie die Veränderungen der Geländegestalt, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind unzulässig. Zulässig ist die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern.
- Artenempfehlung Bäume
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*, *Quercus petraea*)
- Artenempfehlung Sträucher
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*)
- Die Flächen sind entsprechend der Naturschutzgebietsverordnung naturnah zu pflegen. Durch Belassung von Jungwuchs heimischer Waldbaumarten ist die Naturverjüngung zu fördern. Eine Parkpflege sowie die Mahd des Unterwuchses ist unzulässig.
- 12.4 Im Bereich von öffentlichen Straßen- und Parkierungsflächen sind als Beleuchtungskörper ausschließlich Natriumdampflampen zulässig.
- 12.5 Auf den Wald ausgerichtete Lichtquellen sind unzulässig.
- 12.6 Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 12.7 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Teil B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1 **Gebäudegliederung** (§74 (1) Nr. 1 LBO)
In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m auf 1/3 der Gebäudelänge durch Vor- oder Rücksprünge der Fassaden von mindestens 3,00 m zu gliedern.
- 2 **Dächer** (§74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1 Ein Dachüberstand bis 1,0 m über die Grenzen des Baufensters ist zulässig, sofern ein Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,50 m eingehalten wird.
- 2.2 Dächer sind ausschließlich in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 11 von 15

- 2.3 Dachneigung und Dachform von Doppel- und Reihenhäusern müssen einheitlich gestaltet sein, die Firste und Traufen dürfen nicht mehr als 2,00 m zueinander versetzt sein.
- 2.4 In den Mischgebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig, das oberste Geschoss ist als Attikageschoss auszubilden.
- 2.5 Im MI7 (Gemeinschaftsgarage) sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.6 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bei Nebengebäuden wie Garagen und Carports mit einer Dachneigung zwischen 0° und 7° sind durch Bepflanzung zu begrünen.
- 2.7 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich. Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, bei Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum First einzuhalten.
- 2.8 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendarmem Material herzustellen.
- 3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.
- 4 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)**
- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt:
- Werbeanlagen sind nur im Bereich bis zur Brüstungshöhe im 1. OG zulässig.
 - Die Größe der Werbeanlage darf 0,8 m Höhe und 50% der Breite der Gewerbeeinheit im EG nicht überschreiten.
 - Darüber hinaus sind eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² ausgeschlossen.
- 4.3 In den Mischgebieten gilt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 12 von 15

- Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind zulässig im Bereich bis zur Brüstungshöhe des 1. OG und dürfen 0,80 m Höhe und 60% der Breite der Gewerbeeinheit im EG nicht überschreiten.
- Pro Gebäude ist zusätzlich eine Werbeanlage von max. 5,00 m² zwischen Brüstungshöhe des 1. OG und der Traufe zulässig.
- Bei mehreren Nutzereinheiten in einem Gebäude ist zusätzlich eine gemeinsame Sammelwerbeanlage mit einer max. Höhe von 3,0 m und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.
- Darüber hinaus gehende Werbeanlagen sind unzulässig.

4.4 In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglichen Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig.

5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

5.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,00 m (bezogen auf die Straßenoberkante) sein. Abweichend davon sind Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sofern sie nicht innerhalb von Sichtdreiecken liegen. Hecken und Anpflanzungen und müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

5.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

6 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)

6.1 Im Bereich der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Geländeniveau zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

6.2 An der bergseitigen Gebäudeseite darf das Gelände max. 0,40 m tiefer als die festgesetzte bzw. die sich aufgrund der Festsetzungen ergebende Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.

6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen einen Böschungswinkel von 45° nicht überschreiten.

6.4 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind in Naturstein, mit Naturstein verkleidet oder als intensiv begrünte Mauer auszuführen.

6.5 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Teil C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Naturschutzgebiet

Die im Plan mit F3 gekennzeichneten Flächen sind durch die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.07.1994 als Teilflächen des Naturschutzge-

bietet "Markbach und Jagdhäuser Wald" festgesetzt. Die in der Verordnung nach den §§ 3 bis 6 festgesetzten Verbote, zulässigen Handlungen und Schutz- und Pflegemaßnahmen sind zu berücksichtigen.

2 FFH-Schutzgebiet

Die im Plan mit **F3** und **F1** gekennzeichneten Flächen sind mit der Meldekulisse der Landesregierung Baden-Württemberg als Teilfläche eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung mit der Nr. 7215-301 „Wälder und Wiesen bei Baden-Baden“ festgesetzt. Die im noch zu erstellenden Pflege- und Entwicklungsplan (PEPL) festzulegenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind zu berücksichtigen. Vorhaben, Maßnahmen und Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können sind unzulässig. Um der Abholzung vorzubeugen und damit den flächenmäßigen Erhalt des FFH-Gebietes zu sichern, ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben, die den gesetzlichen Mindestabstand zu Waldflächen nicht einhalten, die Schutzgebietesverordnung zu berücksichtigen.

3 Waldabstandsfläche

Der nach Landesbauordnung einzuhaltende 30m-Abstand von Waldflächen ist im Bebauungsplan eingetragen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben mit weniger als 30m Abstand zu Waldflächen sind neben den Bestimmungen nach § 30 (1) BauGB, die Bestimmungen nach § 4 (3) LBO sowie die Schutzgebietsverordnung zu beachten.

4 Denkmalschutz

Die Sachgesamtheit „Religiöses Gemeindezentrum“ der französischen Streitkräfte, bestehend aus einem Kirchen- und Veranstaltungsgebäude mit Andachtsräumen verschiedener Religionsgemeinschaften, einem Glockenturm sowie Wohn- und Verwaltungshäusern von Geistlichen dreier Konfessionen, ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen (v.a. architektur- und militärgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen.

Bei dem Gebäude „Hotel Bellone“ handelt es sich um ein seltenes Beispiel für einen architektonisch fortschrittlichen Hotelbau der frühen Nachkriegszeit, der für die Garnisonssiedlung des französischen Militärhauptquartiers in Baden-Baden errichtet wurde. Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen (v.a. militär- und baugeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen.

5 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Baden-Baden ist zu beachten.

6 Thermalquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone – Zone III – des Thermalquellenschutzgebiets Baden-Baden (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Südbaden zum Schutze der als Heilquellen staatlich anerkannten Thermalquellen in Baden-Baden, 01.10.1969)

7 Baumschutzsatzung.

Die Satzung über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden ist zu beachten.

8 Abfallwirtschaftssatzung

Die Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden ist zu beachten.

Teil D

KENNZEICHNUNGEN

1 Kampfmittelverdachtsflächen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) hat eine Luftbildauswertung der Cité vorgenommen, in der die bombardierten Bereiche und die Kampfmittelverdachtsflächen aus dem 2. Weltkrieg dargestellt sind.

Um eine Gefährdung durch Kampfmittel von vornherein auszuschließen, hat sich die Entwicklungsgesellschaft Cité verpflichtet, das gesamte betroffene Gelände der Entwicklungsgesellschaft Cité, so weit möglich, vor Beginn der Erschließungsmaßnahme freimessen zu lassen. Damit ist sichergestellt, dass diese Bauplätze im Bereich der Freimessungen frei von Kriegsaltslasten sind.

Die restlichen Kampfmittelverdachtsflächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 vorsorglich gekennzeichnet.

Teil E

HINWEISE

1 Geothermie

Die Beheizung von Gebäuden mit Erdwärmesonden ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare Beispiele existieren in der Cité Paris. Nähere Hinweise hierzu sowie die Vorgehensweise zum Verfahren können mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, Abteilung Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Briegelackerstraße 8, 76532 Baden-Baden, Ansprechpartner Herr Teichmann, Tel.: 07221/93-1521 abgestimmt werden.

2 Artenschutz

Eine Nutzung der von Menschen nicht mehr bewohnten Gebäude als Quartiere für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sind die Dachstühle der vorhandenen (abzubrechenden) Gebäude als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet. Fledermäuse sind im Anhang IV Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) genannt und damit als durch das Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Art einzustufen. Gemäß § 42 Abs. 1 Ziffer 3 Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der streng geschützten Arten verboten. Sofern aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen Beeinträchtigungen von Lebensstätten von Fledermäusen entstehen (z.B. durch Abbrucharbeiten) ist eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. In diesem Fall sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Untersuchungen über das Vorkommen von Fledermäusen in den abzubrechenden Gebäuden durchzuführen.

3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologisch Denkmalpflege, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen,

wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 (1) DSchG).

4 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Bebauungsplangebiet wurde durch die zuständige Untere Bodenschutzbehörde eine Gefahrenforschung nach § 9 (1) Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt. Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Bebauungsplangebiet keinerlei Altlastverdachtsflächen, Altlasten bzw. sonstige Verdachtsflächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz vor. Werden bei zukünftigen Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen und/oder Hinweise auf Altlasten festgestellt, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Baden-Baden einzuschalten.

Durch die Deponie Tiefloch kann es bei Extremwetterlagen (plötzlicher Abfall des Luftdrucks) aufgrund der örtlichen Strömungsverhältnisse (Kaltluftabfluss) zu gelegentlichen Geruchswahrnehmungen kommen. Durch betriebliche Maßnahmen und Vorkehrungen konnten diese Beeinträchtigungen jedoch auf ein Minimum reduziert werden. Da der biologische Abbau innerhalb des Deponiekörpers immer weiter vorschreitet und das Deponiegas bereits seit vielen Jahren abgesaugt und auf der Kläranlage verwertet wird, ist in Zukunft mit einer weiteren Verbesserung der bisherigen Situation zu rechnen.

5 Baugrund / Altleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgelassene Leitungen beim Abbruch der Gebäude und der versiegelten Flächen teilweise im Boden belassen werden

6 Bodengutachten

Der anstehende Löß ist sehr witterungsempfindlich und neigt bei Zutritt von Wasser sowie bei mechanischer Beanspruchung zum Verbreiten. Dies ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten. Ein Wiedereinbau von ausgehobenem Löß ist i. d. R. nur mit zusätzlichen technischen Maßnahmen möglich. In den erforderlichen bauwerkspezifischen Baugrunduntersuchungen ist die Grundwassersituation zu überprüfen. In Abhängigkeit der Ergebnisse kann ein Schutz der Gebäude vor drückendem Grundwasser erforderlich werden.

Der flächig verbreitete Löß reagiert sehr empfindlich auf Änderungen des natürlichen Wassergehaltes. Bei einem zusätzlichen Einleiten von Wasser durch eine Versickerungsanlage würde Wasser in noch ungesättigte Bodenbereichen eingestaut. Dies kann zu einer Verschlechterung der Baugrundsituation führen, die bei der Planung im Einzelfall mit zu berücksichtigen ist.

7 Grundwasserschutz

Die Vorgaben der VawS (VO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen) sowie die Rechtsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet sind grundsätzlich im Rahmen der Bebauung zu beachten.

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Ein Abweichen von dieser Vorschrift ist generell schriftlich zu begründen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH_{min} minimale Gebäudehöhe
- GH_{max} maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfährstrichtung

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bewirtschaftungsweg)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkplatz
- GGA Gemeinschaftsgarage
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

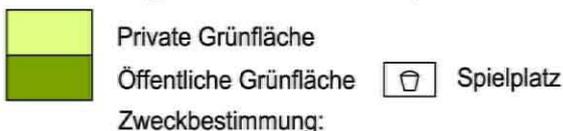
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Gas Elektrizität

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

- unterirdische Leitung
- oberirdische Leitung (bestehende 110 KV-Leitung, erdverlegung geplant)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



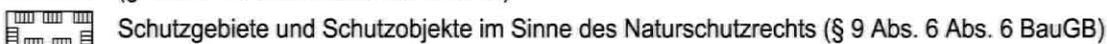
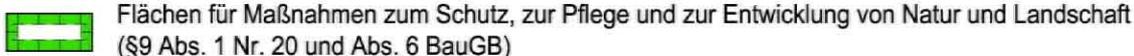
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



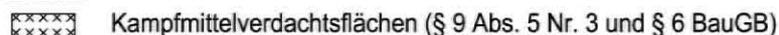
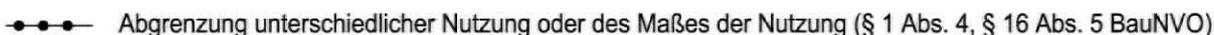
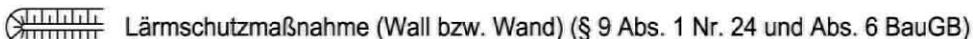
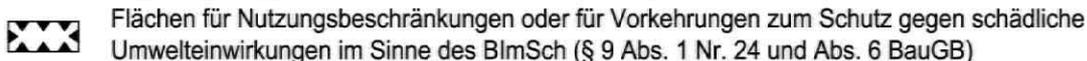
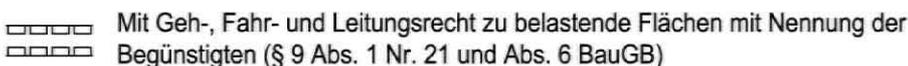
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Höhenfestsetzung	Bauweise
Textliche Festsetzung (vgl. Textteil)	