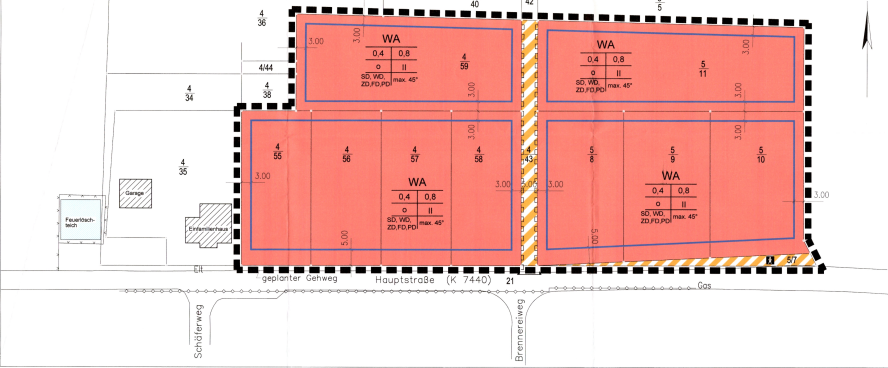


Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnanlage Storchenau" 1. Änderung

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 1. Juli 2017 (BGBl. I S. 2008)
 - Versammlung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 2017 (BGBl. I S. 2007)
 - Versammlung über die Ausweisung der Bebauungs- und die Darstellung des Planraums (BauRBauzV) (PlanRZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 181), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. März 2015 (BGBl. I S. 106), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Mai 2017 (BGBl. I S. 2007)
 - Bauweise (Bauplanungs-Zustand) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 2015 (BauWBV), § 160, zuletzt geändert durch Art. 22. Oktober 2017 (BauWBV, § 160)
 - Örtliche Bau-, Natur- und Landschaftspflege (Örtliche Bauvorschriften - ÖrtBauV) vom 20. April 2008 (ÖrtBauV, § 254), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2017 (ÖrtBauV, § 314)
 - Bahnrechtliche Vorschriften (BahnRBauZV) vom 2. Juni 2013 (BauRBZV, § 47), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 29. April 2015 (BauRBZV, § 346)

- ### Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:
Flurstücks-Nr. 435, 436, 437, 438, 439, 451, 56, 59, 510, 511-517, Gemischtgenossenschaft 1
- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- #### 1.1 der bauliche Bestand
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm §§ 10a 15a BauNBV)
- Ziel der Baurechtswahrung als ein der baulichen Nutzung ein geeignetes Nutzungsform (vgl. § 3 BauNBV) festsetzen.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNBV),
- die Veranlagung des Giebels über den Laken, Schorn- und Schornsteinschächte sowie nicht abtrennbare Hausanschlusskasten (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNBV)
- Anlagen für Gas, Wasser, Fernwärme, Fernkälte und sonstige Zwecke (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNBV)
- unzulässig sind:
- Anlagen nicht zulässiger Gewässerbenutzung (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNBV)

- In allgemeinen Wohngebäuden sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 Nr. 3 Nr. 4 und Nr. 5a BauNBV zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB iVm § 1 Abs. 6 BauNBV)
- #### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Gemäß § 17 BauNBV werden folgende Obergrenzen festgesetzt:
Grundflächenanteil (GFZ): 0,4
Grundverkehrsanteil (GVZ): 0,8
- ### 1.3 Bauweise
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Für ein gemeinsames Geltungsbereich sind die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV festzusetzen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit weitläufigen Freizeitanlagen errichtet. (§ 2 Abs. 2 BauNBV)
- #### 1.4 Gebäudebau- und nicht überdeckbare Grundstücksflächen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Als Gebäudebau-Grundstückflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
(§ 23 Abs. 1 BauNBV)
- Gebäude- und Gebäudehöhen dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten. (§ 23) BauNBV.
Im Vor- und Zwihsbereich von Grundstücksreihen sind gemäßigtere Gebäudehöhen zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen darf um 1 m im horizontalen und 15 cm im vertikalen Bereich überhöht sein.
- Die nicht überdeckbaren Grundstücksflächen sind ungehindert als Wohngebiete darzustellen. Gebäudehöhe ist gemäßigter. Gebäudehöhe sind für die Erreichung der Baugrenzen darzustellen und innerhalb der nicht überdeckbaren Grundstücksflächen zulässig.

- #### 1.5 Flächen für Gehwege, Carports und Stellplätze
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In allgemeinen Wohngebäuden sind Gehwege, Carports und Stellplätze nur für den durch die zugrundeliegende Nutzung ersichtlichen Bedarf festzusetzen. Die Anweisung von Flächen für Gehwege, Carports und Stellplätze ist innerhalb der überdeckbaren Grundstücksflächen zu errichten. Stellplätze dürfen für den überdeckbaren Bereich der überdeckbaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Die Flächenanweisung ist die notwendige Maß zu reduzieren.

- #### 1.6 Erschließung
- ##### 1.6.1 Verkehrserschließung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Erschließung des Bebauungsunternehmens Verfahren sind in geschlossenen Teil sind.
Das Flurstück wird durch eine 3,00-m breite als private Verkehrserschließung für das Grundstück im Wesentlichen aus dem zentralen Bereich des Grundstücks zu erschließen. Die Zufahrtsfläche ist als Privatstraßenanlieger zu errichten. Im Falle der Verdrängung der Zufahrtsfläche ist die Zufahrtsfläche im Wesentlichen im Rahmen der Bauplanung der Zufahrtsfläche zur Kreuzung zu den angrenzenden Grundstücken für die Anbindung von Abweiser Anzeigetafeln (BauV) zu errichten. Die Zufahrtsfläche ist derart zu errichten, dass sie den Anforderungen der Bauplanung und der Baurechtswahrung entspricht. Die Zufahrtsfläche ist als Privatstraßenanlieger zu errichten. Die Zufahrtsfläche ist derart zu errichten, dass sie den Anforderungen der Bauplanung und der Baurechtswahrung entspricht.
- ##### 1.6.2 Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Flächen, die für die Verlegung des Gases, der Elektrizität, des Wassers, und Wärmes sowie der Abfuhr von Abwasser, Abwasser, Regenwasser, Gas, Wasser, Fernwärme und sonstige sowie für die Errichtung von Versorgungsleitungen (§ 4 Abs. 2 BauNBV) und zulässig, auch wenn für die Errichtung dieser Versorgungsleitungen besondere Flächen festgesetzt sind.

- ##### 1.7 Schallschutz
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Für die Errichtung der Gebäude sind Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, die den Anforderungen der Schallschutzverordnung entsprechen. Die Schallschutzmaßnahmen sind zu ergreifen, die den Anforderungen der Schallschutzverordnung entsprechen.
- ##### 1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 30 Abs. 2 BauNBV)
- #### 1.9 Ausweisung der baulichen Anlagen (§ 30 BauNBV)
- Die Aufweisung der baulichen Anlagen ist nach den Bestimmungen der Naturhafter zu errichten. Ausgenommen sind Naturhafter und Gehwege.
- #### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- ##### 2.1 Aufbau der Gebäude und ihrer Anordnungen
- (§ 30 Abs. 2 BauNBV)
- Zulässig sind Gebäude, deren Aufbau, Maßstab und Dachform den Anforderungen der Bauordnung entsprechen. Die Dachform und die Anordnungen der Gebäude sind nach den Anforderungen der Bauordnung zu errichten. Die Dachform und die Anordnungen der Gebäude sind nach den Anforderungen der Bauordnung zu errichten.
- ##### 2.2 Dachgestaltung
- (§ 30 BauNBV)
- Zulässig sind Gebäude, deren Dachform und Dachstuhl nach den Anforderungen der Bauordnung zu errichten. Die Dachform und die Anordnungen der Gebäude sind nach den Anforderungen der Bauordnung zu errichten.
- ##### 2.3 Einrichtungen
- Als Grundstücksflächen sind mit einem 2,00 m hohen, festen und mit einem 2,00 m hohen, festen Dach zu errichten. Die Dachform und die Anordnungen der Gebäude sind nach den Anforderungen der Bauordnung zu errichten.
- ##### 2.4 Zwerchbauten
- Als Zwerchbauten sind mit einem 2,00 m hohen, festen und mit einem 2,00 m hohen, festen Dach zu errichten. Die Dachform und die Anordnungen der Gebäude sind nach den Anforderungen der Bauordnung zu errichten.

- ##### 2.5 Errichte
- #### 2.6 Bauschutz
- In Anbetracht der Art der Errichtung der Änderung baulicher Anlagen sind alle wesentlichen anderen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften anzuwenden, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNBV zu errichten sind.
Gemäß § 4 (1) BauNBV hat die Gemeinde, die die Baugrenzen anweist, die wesentlichen Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften zu errichten. Die Baugrenzen sind nach § 4 (1) BauNBV zu errichten.
Gemäß § 4 (1) BauNBV hat die Gemeinde, die die Baugrenzen anweist, die wesentlichen Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften zu errichten. Die Baugrenzen sind nach § 4 (1) BauNBV zu errichten.
- ##### 2.7 Errichte
- In Anbetracht der Art der Errichtung der Änderung baulicher Anlagen sind alle wesentlichen anderen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften anzuwenden, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNBV zu errichten sind.
Gemäß § 4 (1) BauNBV hat die Gemeinde, die die Baugrenzen anweist, die wesentlichen Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften zu errichten. Die Baugrenzen sind nach § 4 (1) BauNBV zu errichten.

- ### 3. Natürliche Reichtümer
- Die Planung liegt nach dem Inhalt vorliegender Karten sowie in einem Gepl. ist ein als Natürlicher Reichtum zu errichten. Ein solches Natürlicher Reichtum ist ein als Natürlicher Reichtum zu errichten. Ein solches Natürlicher Reichtum ist ein als Natürlicher Reichtum zu errichten. Ein solches Natürlicher Reichtum ist ein als Natürlicher Reichtum zu errichten.
- ### 3.1 Baurechtswahrung
- In Anbetracht der Art der Errichtung der Änderung baulicher Anlagen sind alle wesentlichen anderen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften anzuwenden, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNBV zu errichten sind.
Gemäß § 4 (1) BauNBV hat die Gemeinde, die die Baugrenzen anweist, die wesentlichen Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften zu errichten. Die Baugrenzen sind nach § 4 (1) BauNBV zu errichten.
- ### 3.2 Baurechtswahrung
- In Anbetracht der Art der Errichtung der Änderung baulicher Anlagen sind alle wesentlichen anderen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften anzuwenden, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNBV zu errichten sind.
Gemäß § 4 (1) BauNBV hat die Gemeinde, die die Baugrenzen anweist, die wesentlichen Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften zu errichten. Die Baugrenzen sind nach § 4 (1) BauNBV zu errichten.
- ### 3.3 Baurechtswahrung
- In Anbetracht der Art der Errichtung der Änderung baulicher Anlagen sind alle wesentlichen anderen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften anzuwenden, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNBV zu errichten sind.
Gemäß § 4 (1) BauNBV hat die Gemeinde, die die Baugrenzen anweist, die wesentlichen Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften zu errichten. Die Baugrenzen sind nach § 4 (1) BauNBV zu errichten.

Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNBV)
M	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
O	Grundflächenanteil (GFZ) gem. § 10 BauNBV
G	Grundverkehrsanteil (GVZ) gem. § 10 BauNBV
Z	Ziel der zulässigen Wohnnutzung gem. § 20 (1) BauNBV
B	Bauweise
D	offene Bauweise
E	Bauweise

Flächen der Nutzungsbezeichnung:

Grundflächenanteil	Grundverkehrsanteil
Bauweise	Ziel der zulässigen Wohnnutzung
Dachform	Dachform

1. Verfahrenstyp:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind besondere Zweckbestimmungen (§ 15 BauNBV)
2. Zweckbestimmung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB):
- Flurstücksnummer

- #### Sonstige Darstellungen
- verdrängte Flächenangaben mit Grundkarte
 - Flurstücksnummern
 - Gebäudehöhen (mit Hausnummer)

Verfahrens- und Genehmigungsmerkmale

- Aufstellung aufgrund des Antragesbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.02.2017.
Die Änderungssache wurde am 14.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke
- Die Stadträte haben am 25.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV in der offenen Bauweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Ziel der zulässigen Wohnnutzung (§ 20 (1) BauNBV) beschlossen.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke
- Die Stadträte haben am 25.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV in der offenen Bauweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Ziel der zulässigen Wohnnutzung (§ 20 (1) BauNBV) beschlossen.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke
- Die Stadträte haben am 25.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV in der offenen Bauweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Ziel der zulässigen Wohnnutzung (§ 20 (1) BauNBV) beschlossen.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke
- Die Stadträte haben am 25.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV in der offenen Bauweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Ziel der zulässigen Wohnnutzung (§ 20 (1) BauNBV) beschlossen.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke
- Die Stadträte haben am 25.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV in der offenen Bauweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Ziel der zulässigen Wohnnutzung (§ 20 (1) BauNBV) beschlossen.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke
- Die Stadträte haben am 25.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV in der offenen Bauweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Ziel der zulässigen Wohnnutzung (§ 20 (1) BauNBV) beschlossen.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke
- Die Stadträte haben am 25.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 22 Abs. 1 BauNBV in der offenen Bauweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Ziel der zulässigen Wohnnutzung (§ 20 (1) BauNBV) beschlossen.
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
Überprüfungsstelle: Dr. Wilke