



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBL 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBL I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II USt. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,3 Grundflächenzahl 0,3 Geschossflächenzahl

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise  Baugrenze

**▲** nur Einzelhäuser

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

Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**P** Private Verkehrsfläche (Grundstückzufahrt) **W** Wirtschaftsweg (öffentlich)

#### 9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen: Hausgärten

#### 12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

#### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme für Bebauungsplan Nr. 150 "Nalberger Feld"

#### 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilanhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Nalberger Heide“

#### Nachrichtliche Übernahmen / Vermerkungen

0,3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG

0,3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG

0,3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

0,3 Wasserschutzgebiet mit Zonenangabe

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise gilt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge und die Tiefe der Gebäude 25,00 m in WA-1 und 15,00 m in WA-2 nicht überschreiten darf. Bei der Ermittlung der Länge und Tiefe der Gebäude sind untergeordnete Bauteile sowie angebaute Garagen und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht einzubeziehen.

1.3 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind in WA-1 höchstens zwei Wohnungen und in WA-2 höchstens eine Wohnung zulässig.

1.5 Private Grünflächen (Hausgärten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutzmaßnahmen werden bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt.

1.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Nalbergen - Auf der Heide“ verurteilt die Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....