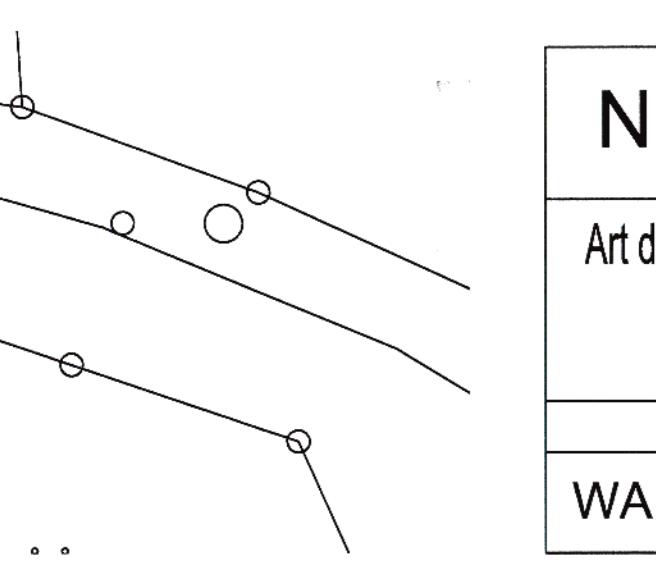


Bebauungsplan "Kleingartenanlage", 2. Änderung

Gemarkung Ernstthalen, Flur 4, Nr. 117 teilweise, 118, 119, 120 und 41 / 1 teilweise

Gemeinde Modautal

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	II	0,4
	7,00	11,00

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 v. d. BauVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; v. m. § 16 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TWH Traufhöhe

FH Firthöhe

3. Bauteile, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; v. m. d. BauVO)

Baugrenze: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

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

Private Grünfläche

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB)

Erhaltung Bäume

extensive Pflege des Gewässerstreifens

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (Ga) sowie Nebenanlagen (N) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überbaubare Fläche; hier: Gewässerstreifen

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstückbezeichnung

III. Nachrichtliche Übernahme

Linie des Mittelwasserstandes gemäß Vermessung

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit der im Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“ 2. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen gehen den nachfolgenden Textteilk ergänzen.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Bauverordnung)

I. V. m. (in Verbindung mit) I. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Bauverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 I. d. § 1 6 BauNVO werden folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbetriebes,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Firthöhe (FH) und der Traufhöhe (TWH) bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO):

Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbtaut wird, bis zu GRZ = 0,5 überschritten werden.

2.3 Die Traufhöhe (TWH) wird bestimmt als Maß zwischen dem Durchgangspunkt und dem Durchgangspunkt des Gebäudes, der durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Errichtung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Wird als Dachform Pultdach gewählt, gilt nur die maximale Firthöhe (FH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäuden Höhe.

2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.6 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO):

Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbtaut wird, bis zu GRZ = 0,5 überschritten werden.

2.7 Die Traufhöhe (TWH) wird bestimmt durch die Höhe des Durchgangspunktes der Tragkonstruktion, die durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes bestimmt wird.

2.8 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.9 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.10 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO):

Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbtaut wird, bis zu GRZ = 0,5 überschritten werden.

2.11 Die Traufhöhe (TWH) wird bestimmt durch die Höhe des Durchgangspunktes der Tragkonstruktion, die durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes bestimmt wird.

2.12 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.13 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.14 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.15 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.16 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.17 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.18 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.19 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.20 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.21 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.22 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.23 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.24 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.25 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.26 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.27 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.28 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.29 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.30 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.31 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.32 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.33 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.34 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.35 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.36 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfähre in Fahrhöhenlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2.37 Bezugspunkt für Höhenfestset