



FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Art der Baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der Baulichen Nutzung
GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl
TH, NN, N max. Traufhöhe (siehe Planeintrag)
GH bei Satteldächern max. Gebäudehöhe = max. Traufhöhe + 4,5 m
bei Walmächern max. Gebäudehöhe = max. Traufhöhe + 4,5 m
bei Flachdächern max. Gebäudehöhe = max. Traufhöhe + 3,0 m
bei Zeltdächern max. Gebäudehöhe = max. Traufhöhe + 3,0 m
bei Flachdächern max. Gebäudehöhe = max. Traufhöhe + 1,5 m
Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen
O offene Bauweise
Baugrenze
Zahl der Wohneinheiten
Einzelgebäude maximal 3 Wohneinheiten (siehe Planeintrag)
Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Hälfte (siehe Planeintrag)
Verkehrsflächen
F Verkehrsflächen
- Fahrbahn
- Fußweg
P Öffentliche Stellplätze
W Wirtschaftsweg
Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze müssen mind. 10 m Abstand von Straßenkanten einhalten.
Grün- und Ausgleichsflächen, Bodenversiegelung
PFG 1 Öffentliche Grünflächen
PFG 2 Private Grünflächen
PFG 3 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
PFG 4 Erhalt der Feldhecken entlang der Straßenböschung
PFG 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
PFG 6 allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten
PFG 7 Durchgrünung des Straßenraumes durch Pflanzung von Einzelbäumen
PFG 8 Eingrünung durch Pflanzung von Hecken und Anlage einer Straußenswiese
PFG 9 südliche Eingrünung durch Pflanzung standortgerechter Gehölze auf privaten Grundstücksflächen
PFG 10 Eingrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen
Sonstige Planzeichen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Leitungsrecht zu Gunsten der ENRW
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- Verbot der Ein- und Ausfahrt, Ausnahme: Tiefgarage
--- von Bebauung freizuhaltende Flächen
--- Flächen für besondere Anlagen zum Immissionsschutz
Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall
--- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz
Lärmpegelbereiche I und II gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), siehe Textteil NN
--- Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Dächer der Hauptgebäude
SD Satteldach, Dachneigung 35° - 40°, max. Gebäudehöhe: TH max. + 4,5 m
WD Walmdach, Dachneigung 35° - 40°, max. Gebäudehöhe: TH max. + 4,5 m
PD Flachdach, Dachneigung max. 25°, max. Gebäudehöhe: TH max. + 3,0 m
ZD Zeltdach, Dachneigung max. 25°, max. Gebäudehöhe: TH max. + 3,0 m
FD Flachdach, max. Gebäudehöhe: TH max. + 1,5 m
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, max. Trauf- und max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	zulässige Wohneinheiten

RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 20.10.2015
BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 11.06.2013
PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 22.07.2011
LBO Ba-Wi vom 05.03.2010 in der Fassung vom 11.11.2014

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Frühzeitige Beteiligung Bürger
Frühzeitige Beteiligung TGB
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates
Öffentliche Auslegung
a) Bekanntmachung
b) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft
ausgefertigt: Zimmern o. R., 24.02.2016
Maser, Bürgermeister
AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
ausgefertigt: Zimmern o. R., 24.02.2016
Maser, Bürgermeister

Gemeinde Zimmern o.R.
Bebauungsplan Zimmern o.R.-Ost, Teil III
Zeichnerischer Teil
Lageplan
M = 1 : 500
weisser kernl
BERATENDE INGENIEURE
Planungsstand: Sitzung
gefertigt: Villingendorf, 23.02.2016
Zimmern o. R. / BPlan-Zimmern-Ost-WPL1