

**Stadt Schwentimental**  
**Die Bürgermeisterin**



<b>Beratungsart:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
----------------------	--	---

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.:</b>	<b>175/2013</b>	<b>Datum:</b>	<b>30.10.2013</b>
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			Sitzungstag
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7	X	Stadtvertretung	04.11.2013

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Leyk		
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

**1. TOP:**  
**B-Plan Nr. 66 „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“**  
**hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Anlagen:**  
**Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Textliche Festsetzungen,**  
**Begründung mit Umweltbericht (liegt vor aus der BV 174/2013)**  
**Schallgutachten Schallschutz Nord GmbH vom 25.10.2011(liegt vor aus der BV**  
**079/2013), Lärmtechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor**  
**GmbH vom 08.05.2013 ( liegt ebenso vor aus der BV 079/2013)**

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 17.04.2012 und anschließend in der Stadtvertretung am 26.04.2012 wurde die Aufstellung des B-Planes Nr. 66 „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“ beschlossen.

Planungsziel ist die Neuordnung und Nutzbarmachung einer innerörtlich größeren als Gartenland / Grünland genutzten Fläche, Schaffung von attraktivem zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereiches sowie Neuordnung und Aufwertung der angrenzenden Freiflächen.

Am 16.05.2013 wurde in diesem Verfahren der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurden ebenfalls das Schallgutachten Schallschutz Nord GmbH vom 25.10.2011 sowie die lärmtechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH vom 08.05.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Umstellung des Bauleitplanverfahrens von dem Verfahren gem. den Vorschriften des § 13 a BauGB in ein Regelverfahren (ich verweise auf den Inhalt der Sitzungsvorlage Nr. 174/2013) macht es erforderlich, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss neu zu fassen.

Darüber hinaus gibt es auf Wunsch des Investors geringfügige Änderungen in der Planzeichnung, die wie folgt aussehen:

Im WA 4 werden anstatt vorher drei nunmehr vier Grundstücke festgesetzt und in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt, um die Fläche variabel nutzen zu können. Hier ist derzeit noch unklar, ob hier Geschosswohnungen oder Einzelhausgrundstücke errichtet werden sollen. Dies hängt sehr stark von der Nachfragesituation von barrierefreien Geschosswohnungen ab.

In der zuletzt beschlossenen Planfassung waren für das WA 2 als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht werden nach Beurteilung des Planungsbüros in diesem Bereich beide Nutzungsarten (in Art und Maß der baulichen Nutzung) als machbar und städtebaulich vertretbar beurteilt.

Weder die eine noch die andere Nutzung würde wesentliche städtebauliche oder freiräumliche Konflikte hervorrufen.

Neben der Umstellung des Bauleitplanverfahrens wird es ebenso durch die Änderung der Planzeichnung und die daraus folgende Anpassung der Begründung sowie die Erstellung des Umweltberichtes notwendig, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss neu zu fassen. Da an dem Planungsziel nach wie vor festgehalten wird und es weiterhin begrüßt wird, dass im Hinblick auf die nur noch begrenzt gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten neuer Siedlungsflächen durch dieses Bauleitplanverfahren gut integriertes Flächenpotential genutzt wird, wird verwaltungsseitig empfohlen, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss neu zu fassen und das Bauleitplanverfahren fortzuführen.

### **3. Lösungsvorschlag:**

- Wie Beschlussempfehlung -

### **4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die gesamten Kosten für das B-Planverfahren werden vom Vorhabenträger getragen.

## 5. **Beschlussempfehlung:**

1.

Das Schallgutachten der Schallschutz-Nord GmbH vom 25.10.2011 sowie die lärmtechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH vom 08.05.2013 werden erneut zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 66 „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“, bestehend aus Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Die Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 66 „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“ wird ebenso in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Die Unterlagen werden für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Zu den Bestandteilen gehören ebenso das Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH vom 25.10.2011 sowie die lärmtechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH vom 08.05.2013.

3.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 66 „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

<b>Abstimmung:</b>					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:



## SATZUNG DER STADT SCHWENTENTAL, KREIS PLÖN ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66

Für das Gebiet "Birkenstraße/ Oppendorfer Weg" südwestlich des "Oppendorfer Wegs", nordöstlich des Baummarktgeländes und südöstlich des Gewerbegebiets (Gemarkung Raisdorf [6141], Flur 3, Flurstücke 15/16, 16/20, 19/9, 19/10, 19/16), sowie der östliche Abschnitt des Flurstücks 71/30

Bearbeitung : 16.05.2013, 28.10.2013

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
 FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431664699-29  
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	<input type="checkbox"/> REGEL- VERFAHREN	<input type="checkbox"/> VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	<input type="checkbox"/> BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	<input type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input type="checkbox"/> § 3(2) BauGB
					<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB
					<input type="checkbox"/> § 1(7) BauGB
					<input type="checkbox"/> § 10 BauGB

# Teil A: Planzeichnung M 1 : 750

Maßstab 1 : 750



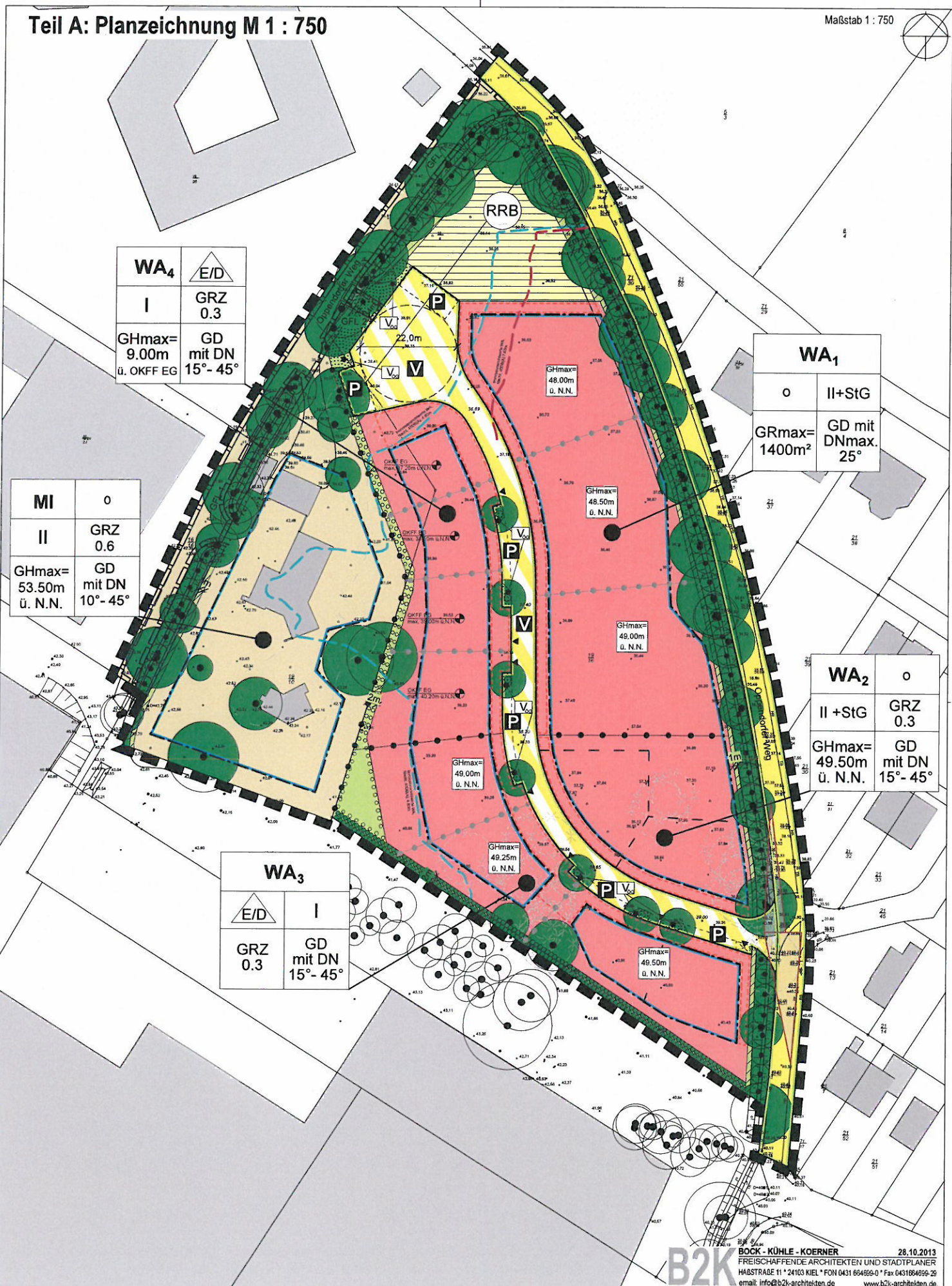
<b>WA<sub>4</sub></b>	
I	GRZ 0.3
GHmax= 9.00m ü. OKFF EG	GD mit DN 15° - 45°

<b>WA<sub>1</sub></b>	o
GRmax= 1400m <sup>2</sup>	II+StG GD mit DNmax. 25°

<b>MI</b>	o
II	GRZ 0.6
GHmax= 53.50m ü. N.N.	GD mit DN 10° - 45°

<b>WA<sub>2</sub></b>	o
II +StG	GRZ 0.3
GHmax= 49.50m ü. N.N.	GD mit DN 15° - 45°

<b>WA<sub>3</sub></b>	I
	GD mit DN 15° - 45°
GRZ 0.3	



# TEIL B: TEXT

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA1 – WA3) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

## 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 maximale Gebäudehöhe (GH) in WA 1, WA 2, WA 3 UND MI:  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1, WA 2 und WA 3) und dem Mischgebiet (MI) werden maximal festgesetzten Gebäudehöhen [GH] durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 2.2 maximale Gebäudehöhe (GH) in WA 4:  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) wird die maximal festgesetzte Gebäudehöhe [GH] von der Oberkante des Fertig-Erdgeschoßfußbodens bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten gemessen. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 2.3 Oberkante des Fertig-Erdgeschoßfußbodens (OKFF EG) im WA 4:  
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) wird mit Höhenangaben über N.N. festgesetzt. Eine Überschreitung der angegebenen Oberkanten des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) ist aus schalltechnischen Gründen nicht zulässig. Eine Unterschreitung ist zulässig, allerdings wird dann weiterhin die maximale Gebäudehöhe von der dann gewählten Höhe der Oberkante des Fertig-Erdgeschoßfußbodens bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten gemessen und nicht von der, in der Planzeichnung angegebenen maximalen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG).

## 3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 3.1 Fassaden:  
An mindestens 60% der fensterlosen Fassade sind nur Sichtmauerwerk und Putz zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 3.2 Dacheindeckungen:  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA 1 bis WA 4) und dem Mischgebiet (MI) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind wie beim Hauptgebäude oder als Gründach (mit lebenden Pflanzen) herzustellen.
- 3.3 Oberirdische Lagerbehälter:  
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 (WA 1 bis WA 4) und im Mischgebiet nicht zulässig.

## 4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

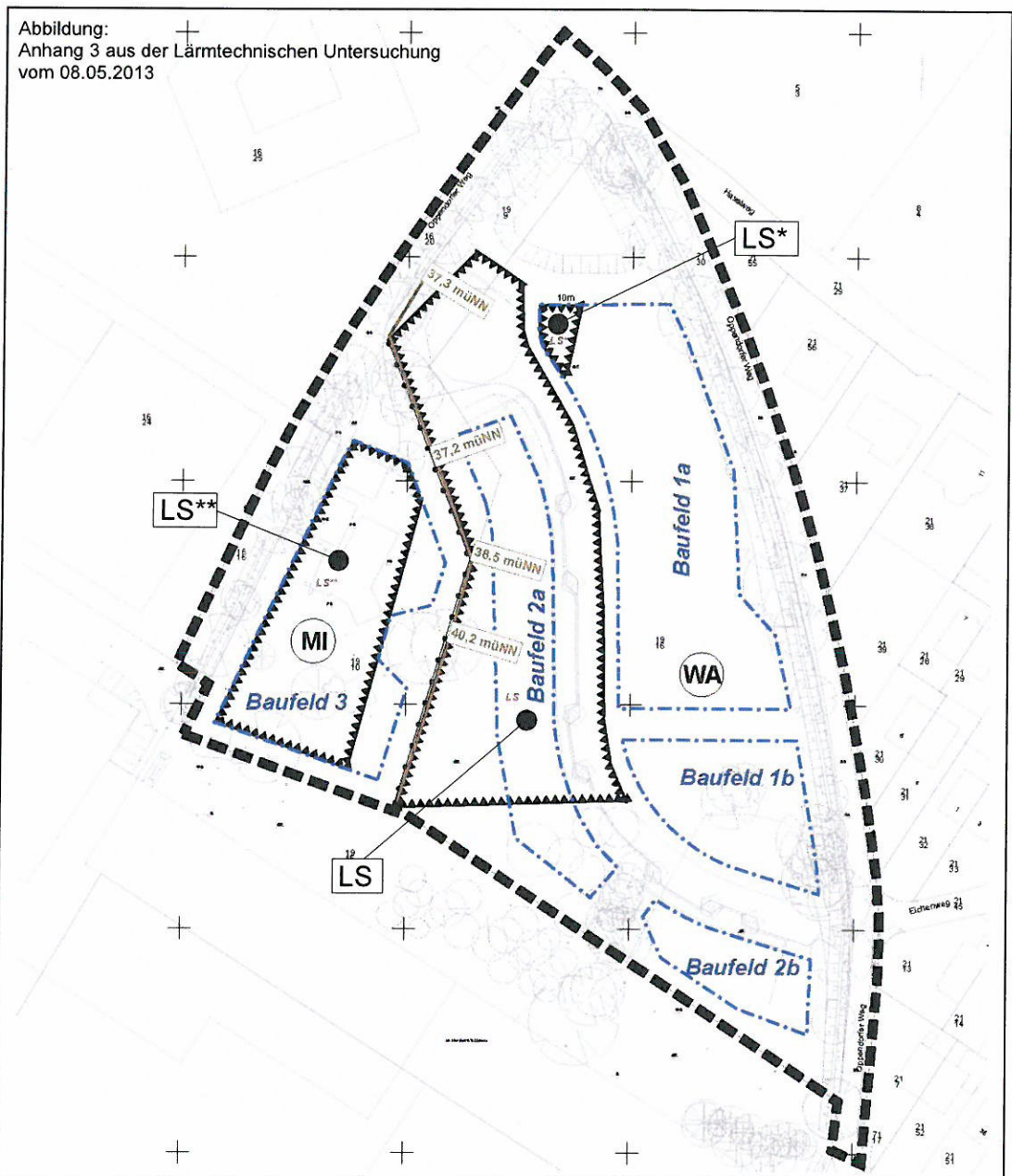
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 (WA1 bis WA4) ist die zulässige Grundfläche von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Gemeinschaftsanlagen zulässig.  
Die Grundflächen der Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten zulässig.

## 5. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Oppendorfer Weg/ Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr

## 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird in dem mit LS gekennzeichneten Teil des Baufeldes 2a des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) festgesetzt, dass die maximalen Oberkanten des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mit 37,20m üNN, 38,50m üNN und 40,20m üNN zwingend sind. Hierdurch sind in Teilbereichen Bodenabgrabungen in diesem gekennzeichneten Bereich erforderlich und durchzuführen. Eine Unterschreitung der v.g. Oberkantenfestsetzungen ist zulässig (siehe auch Teil B - Text- Ziffer 2.2 und 2.3).
- 6.2 Im Baufeld 1a (allgemeines Wohngebiet 1) in der Fläche mit der Bezeichnung LS\* sind zur Einhaltung des erforderlichen Immissionsrichtwertes keine notwendigen Fenster von Schlafräumen an der Westfassade sowie an der Nord- und Südfassade bis zu einer Tiefe von 10 m gemessen von der westlichen Baugrenze im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoß) anzuordnen (siehe Isophon-Linie im Teil A -Planzeichnung).
- 6.3 Im Baufeld 3 (Mischgebiet) in der Fläche mit der Bezeichnung LS\*\* sind zur Einhaltung des erforderlichen Immissionsrichtwertes keine notwendigen Fenster von Schlafräumen an der Westfassade sowie an der Nord- und Südfassade bis zu einer Tiefe von 28 m gemessen von der westlichen Baugrenze in allen Geschossen anzuordnen.



Hinweis:  
Ausnahmen von den v.g. Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 7.1 Bäume zu pflanzen/zu erhalten

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 7 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0m<sup>2</sup> große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sowie die dargestellten Überhälterbäume in den gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes und der geschützten Knicks sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

### 7.2 Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks

Abgesehen von zwei neuen Durchbrüchen für die Herstellung der Erschließungsstraße vom Opendorfer Weg aus und für die max. 4 m breite Notdurchfahrt (in wassergebundener Decke ausgeführt) im Knickbestand am nordwestlichen Plangebietsrand ist der im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Knickbestand dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 1 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Intensive Gartennutzung, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

### 7.3 Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzgeboten

Am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers ist als Abgrenzung auf einem 2 m breiten Grünstreifen eine 2-reihige Laubgehölzhecke durchgängig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Am westlichen Rand, zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ist eine Anpflanzungsfläche für Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### 7.4 Oberflächenbefestigung

Auf den Privatgrundstücken sind die Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Wege und Lagerflächen wasserdurchlässig herzustellen, mit z. B. Schotterrassen, wassergebundener Wegedecke oder mit breiten Fugen verlegtes Pflaster.

### 7.5 Regenwasserrückhaltung

Im nördlichen Randbereich des Wohnquartiers ist die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers vorgesehen; das dafür erforderliche Becken ist naturnah auszubilden.

#### *Hinweise zur Grünordnung:*

##### *1. Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft*







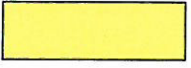

*Die Eingriffe in den geschützten Knickbestand und die Verluste von Bäumen, die gemäß der städtischen Baumschutzsatzung einen Schutz genießen, werden außerhalb des neuen Wohnquartiers kompensiert. Im weiteren Verfahren werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die dafür erforderliche Fläche noch festgelegt. Die Ausgleichsfläche geht in das Eigentum und die Unterhaltung der Stadt Schwentinental über. Zusätzlich wird ein Teilausgleich durch die Festsetzung des Anpflanzungsgebotes an der westlichen Grenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet erbracht (siehe Teil B -Text- Ziffer 8.3).*

##### *2. Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen*

*Die sich aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergebenden Vorkehrungen (insbesondere hinsichtlich der Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen und -rodungen) und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen.*



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nummerierung, z.B. WA <sub>1</sub>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO
GRZ 0.6	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl, z.B. 0.6 [WA 2 - WA 4]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
GRmax= 1400m <sup>2</sup>	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 1400 m <sup>2</sup> [WA 1]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II+StG	Zahl der Vollgeschosse mit Staffelgeschoss als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GHmax= 9.00m	<b>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß</b> Maximal zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, z.B. 9.00 m [WA 4]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
ü. OKFF EG		
GHmax= 49.00m ü. N.N.	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal Null, z.B. 49.00 m [WA 1 - WA 3]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	<b>Gebäudegestaltung</b>	
GD 15° - 45°	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 15° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
GD mit DNmax. 25°	Geneigtes Dach, mit einer maximal zulässigen Dachneigung (DNmax) von 25°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	<b>Verkehrsflächen</b>	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Begleitgrün (hier: verkehrsberuhigter Bereich)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Ein- bzw. Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**



Flächen für Versorgungsanlagen  
(hier: Regenrückhaltebecken)

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

**GRÜNFLÄCHEN**



Grünfläche  
ÖG - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

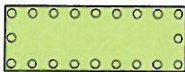
Zweckbestimmung



Verkehrsgrün - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Hecke, neu zu pflanzen

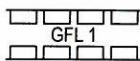
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



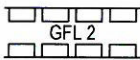
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks 19/10, der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Schwentimental, sowie der Rettungsdienste  
Grundnutzung: Mischgebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, sowie der Rettungsdienste (Notzufahrt)  
Grundnutzung: Verkehrsgrün - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenbezugspunkte,  
bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax)

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Fläche die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist,  
auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.  
Nutzung: Knickschutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO

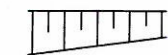
## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



schützenswerter Knick mit Überhängern

§ 21 LNatSchG  
i.V.m. § 30 BNatSchG

## 3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Böschung, vorhanden



Sichtdreieck



Flurstücksgrenze, vorhanden



Grundstücksgrenze, geplant

$\frac{19}{16}$

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden



Böschung, künftig fortfallend



Knick, künftig fortfallend



Baum, künftig fortfallend



Höhenlinie, Lage ü. N.N.

o 36.72

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.

38.70

Straßenhöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



HBP (Höhenbezugspunkt), z.B. 39.10 m ü.N.N.



Immissionswert WA, Nacht, 40dB(A), 4.80m Berechnungshöhe



Immissionswert WA, Nacht, 40dB(A), 7.60m Berechnungshöhe