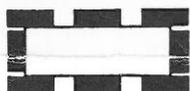


Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag, insbesondere den § 246a i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), unter Berücksichtigung des § 8a BNatG werden festgesetzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans,
§ 9(7) BauGB



Abgrenzung verschiedener Nutzungen,
§§ 1(4), 16(5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr.1 BauGB, i.V. mit § 1 BauNVO

WR

Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO.

WA

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO.

SO-Sport-
fläche

Sondergebiet Sport, § 11 BauNVO.

zulässig sind:

Gebäude und Nebenanlagen für sportliche Nutzungen und Freizeitwecke einschließlich der notwendigen Stellplätze. Spielplätze für Jugendliche und Kinder sind zulässig.

nicht zulässig sind:

Freianlagen, wie: Sportplätze, Tennisplätze usw.

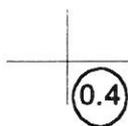
Die Sportanlagenlärmschutzverordnung ist zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr.1 BauGB, i.V. mit § 16 BauNVO

GRZ
0.4

Grundflächenzahl GRZ, § 19 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie deren Zufahrten zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche der oben genannten Anlagen nicht überschritten werden.



Geschoßflächenzahl GFZ, § 16(2) Nr.2,3 und
§ 17 BauNVO.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind mitzurechnen, § 20(3) BauNVO.



Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl,
§ 18 BauNVO

Höhe der baulichen Anlage § 16 (2) Nr.4

OK

Die max. zulässige Höhe der Oberkante-EG-Fußboden (OK) über dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit dem jeweils tiefsten Punkt des natürlichen Geländes beträgt 1,40m bei einer Neigung mehr als 5° am Ort der Bebauung. Bei einer Neigung unter 5° am Ort der Bebauung sind max. 0,80m Höhe der OK-EG- Fußboden zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung gemäß § 31 BauGB sind zulässig wenn techn. Bedingungen es erfordern oder wenn die Anwendung der Festsetzung bergseitig zu einer EG-Lage unter der natürlichen