

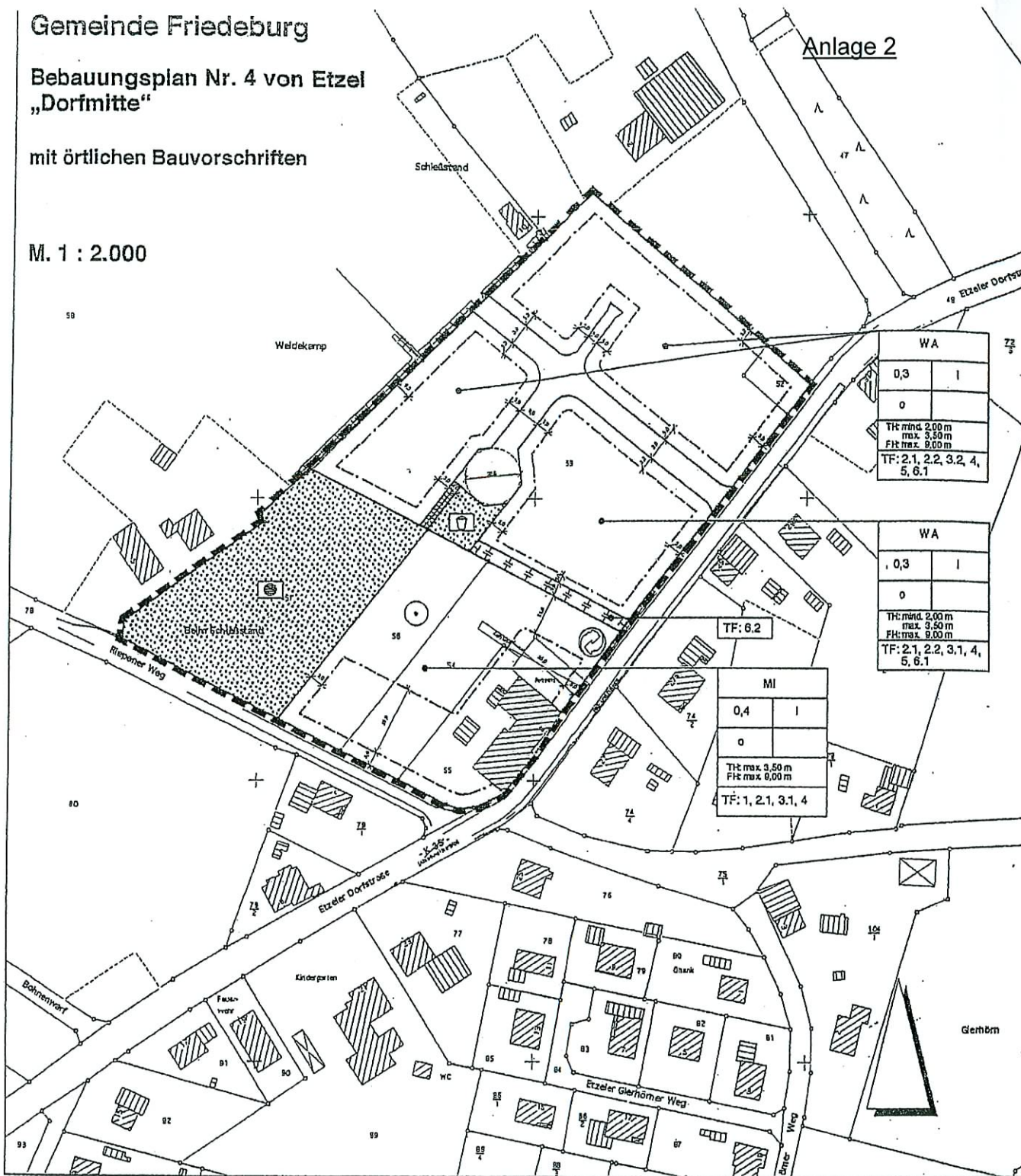
Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 4 von Etzel „Dorfmitte“

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 2.000

Anlage 2



WA	
0,3	I
0	
TfH: mind. 2,00 m max. 3,50 m FfH: max. 8,00 m	
TF: 2.1, 2.2, 3.2, 4, 5, 6.1	

WA	
0,3	I
0	
TfH: mind. 2,00 m max. 3,50 m FfH: max. 8,00 m	
TF: 2.1, 2.2, 3.1, 4, 5, 6.1	

MI	
0,4	I
0	
TfH: max. 3,50 m FfH: max. 8,00 m	
TF: 1, 2.1, 3.1, 4	

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B.: 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TfH	zulässige Traufhöhe als Mindest- bzw. Maximalmaß
FfH	zulässige Firsthöhe als Maximalmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

— — —	Baugrenze
o	offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

[Symbol]	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie
[Symbol]	Geh- und Radweg

5. Flächen für die Abfallentsorgung

[Symbol]	Flächen für die Abfallentsorgung Zweckbestimmung: Wertstoffsammelbehälter
----------	--

6. Grünflächen

[Symbol]	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
[Symbol]	Spielplatz
[Symbol]	Spiel- und Freizeitanlagen für Aktivitäten der örtlichen Gemeinschaft

7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz

[Symbol]	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2
[Symbol]	Zu erhaltender Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Grenze des örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes z. B.: TF: 1
[Symbol]	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7, 8 BauNVO) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

2.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. der Etzeler Dorfstraße und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

3.1 In den mit 3.1 gekennzeichneten Baugebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. der Etzeler Dorfstraße und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

3.2 In den mit 3.2 gekennzeichneten Baugebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. der Etzeler Dorfstraße und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (Wallhecke) und den ihr zugewandten Baugrenzen nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte, liegen.

4.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

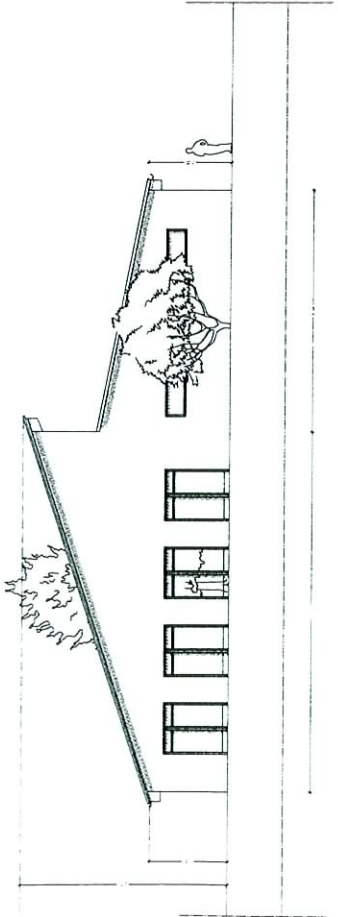
5. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

In den Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

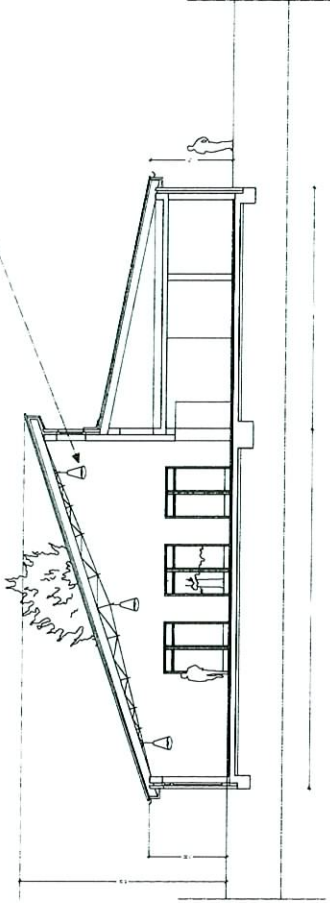
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 qm angefangene Baugrundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, (vgl. Hinweis Nr. 2) zu pflanzen.

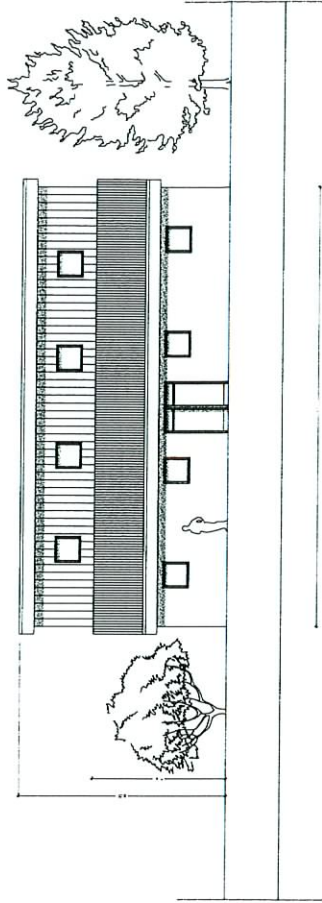
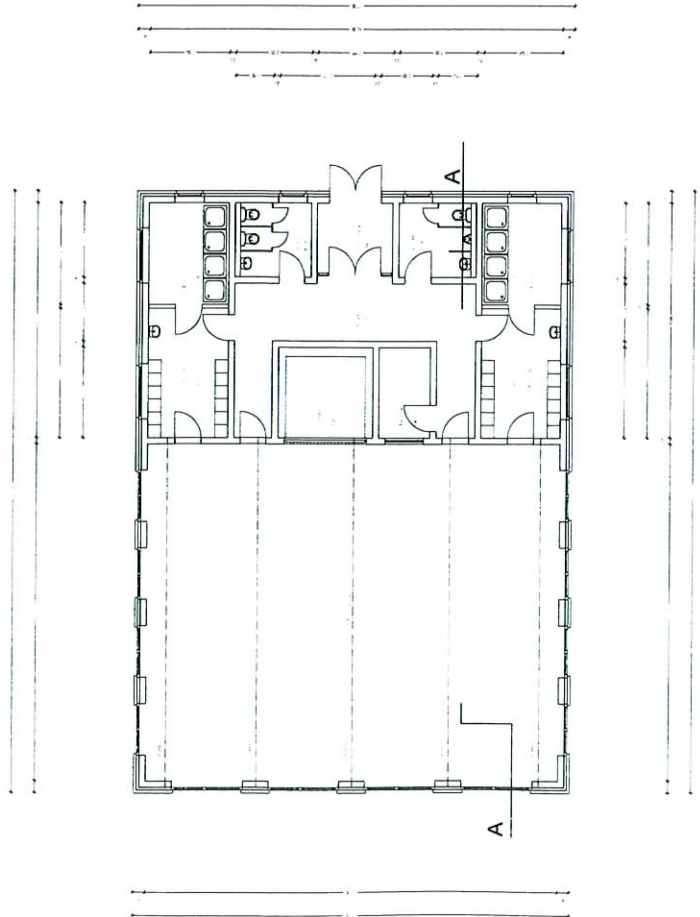
6.2 Die gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (vgl. Hinweis Nr. 2) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage eines Walles ist zulässig.



Ansicht Seite M 1:100



Schnitt A-A M 1:100



Ansicht Front M 1:100