

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 59) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauaufsichtsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 376) in der aktuell gültigen Fassung.

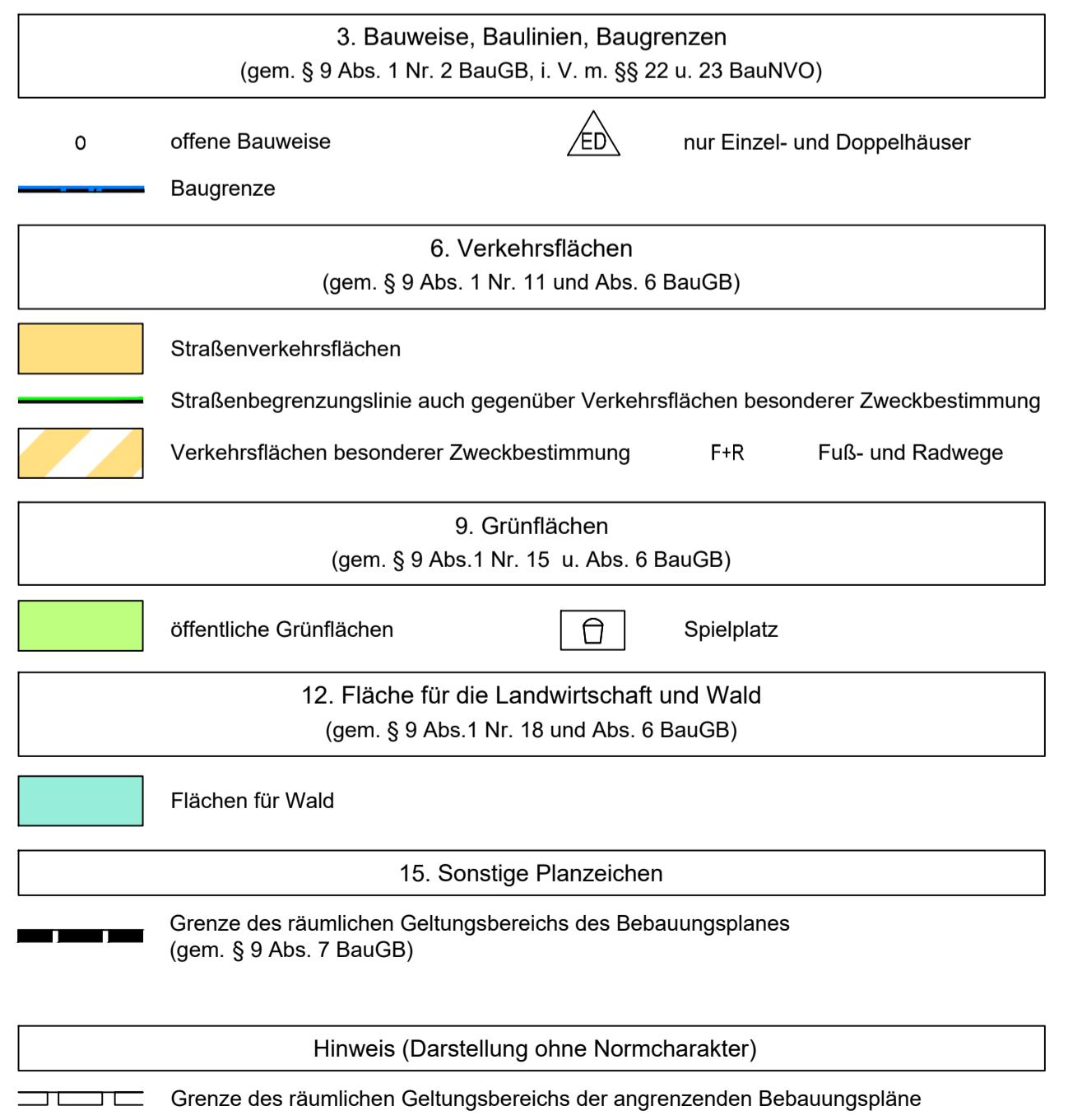
#### I. Bestandsangaben

- Grenzlinie
  - Flurgrenze
  - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücknummer
  - nachrichtlich: vorläufige Besitzteinweisung in der Flurbereinigung
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA-1 Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl  
TH maximale Traufenhöhe in Meter über Normalhöhennull  
GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull



### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauGB § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 1.2 Höhere baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Firsthöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachdeckung) sowie die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) dürfen die durch Planeninschrift festgesetzten Maße über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (siehe Planzeichnung).

#### 1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälften) begrenzt.

#### 1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beerpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnaumtypischen Gehölzen zu pflanzen, z.B. als Heckenaufteilung entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmliger naturraumtypischer Laubbbaum (Pflanzqualität: Stammdurchmesser mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.5 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 34 verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (14.748 Werteinheiten).

Hierfür stehen folgende geeignete externe Kompensationsflächen zur Verfügung, auf denen nachstehende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Fläche 1: Gemarkung Binnen, Flur 1, Flurstück 104/2; 3.145 m<sup>2</sup>, 3.145 WE: Anpflanzung heimischer Laubbäume sowie Strauchgruppen.

- Fläche 2: Gemarkung Binnen, Flur 1, Flurstück 497/2; 5.189 m<sup>2</sup>, 6.227 WE: Anpflanzung heimischer Laubbäume sowie Strauchgruppen.

- Fläche 3: Gemarkung Binnen, Flur 3, Flurstück 118/18; 2.448 m<sup>2</sup>, 2.448 WE: Anpflanzung heimischer Laubbäume sowie Strauchgruppen.

- Fläche 4: Gemarkung Binnen, Flur 2, Flurstücke 365/1, 361/1; 1.430 m<sup>2</sup>, 1.430 WE: Anlage von Blühwiesen.

- Fläche 5: Gemarkung Binnen, Flur 1, Flurstücke 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5; 1.498 m<sup>2</sup>, 1.498 WE: Pflanzung von Obstbäumen entlang der Straße „Zum Mühlenteich“.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsfächern innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

