

**Bauleitplanung der Gemeinde Oldendorf/Luhe  
Landkreis Lüneburg**

**Bebauungsplan Nr. 4  
„Nordbunte“  
2. Erweiterung  
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

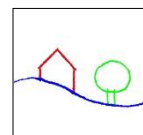
**-Vorentwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 05/2022**

---

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31675 Bückeburg – Fauststraße 7  
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761



## I. Textliche Festsetzungen

### § 1 **Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
  - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### § 2 **Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die maximale Höhe der innerhalb der WA-Gebiete errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNN). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen (m üNN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

### § 3 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

### § 4 **Maßnahmen für den Artenschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete und öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

### § 5 **Immissionsschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 234 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

1. Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind vorzugsweise auf der der L 234 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Eine seitliche Anordnung ist möglich, wenn in Richtung Straße ein geschosshoher fugendichter Schallschirm mit einem Flächengewicht von mind. 15 kg/m<sup>2</sup> errichtet wird.
2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

3. Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB(A) sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
4. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass (z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten) geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken dürfen bei dem Nachweis nicht berücksichtigt werden.

## **§ 6 Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Grundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Hinweise Nr. 4 und 5.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken fertigzustellen.

## **§ 7 Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4.

### **§ 2 Dächer**

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie Garagen und Carports (offene Kleingaragen).
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot - rotbraun" und „braun – dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochglänzende und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solaranlagen und Dacheindeckungen mit integrierter Nutzung der Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

### § 3 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 4),
  - Einfriedungen aus Naturstein,
  - Schmitthecken aus Laubgehölzen,
  - Holzzäune,
  - Metallzäune mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plastikfolienbänder (ein Durchblick muss möglich sein).

### § 4 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - rotorange  | 3005 - weinrot     |
| 2002 - blutorange | 3009 - oxydrot     |
| 3000 - feuerrot   | 3011 - braunrot    |
| 3002 - karminrot  | 3013 - tomatenrot  |
| 3003 - rubinrot   | 3016 - korallenrot |
| 3004 - purpurrot  |                    |
- (2) Für den Farbton "braun - dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - ockerbraun  | 8014 - sepiabraun       |
| 8003 - lehmbraun   | 8015 - kastanienbraun   |
| 8004 - kupferbraun | 8016 - mahagonibraun    |
| 8007 - rehbraun    | 8017 - schokoladenbraun |
| 8008 - olivbraun   | 8023 - orangebraun      |
| 8011 - nussbraun   | 8024 - beigebraun       |
| 8012 - rotbraun    | 8025 - blassbraun       |

### § 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit

Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

## III. Hinweise

### 1. Gesetze und Verordnungen

#### *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

#### *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).

#### *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).

### 2. Maßnahmen für den Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### 3. Archäologischer Denkmalschutz

- a. Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt.
- b. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>.
- c. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).
- d. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.
- e. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).
- f. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- g. Die Umsetzung des Erschließungskonzeptes erfolgt unter örtlicher Beteiligung einer archäologischen Fachkraft, um ggf. Bodenfunde zu erkennen und zu sichern. Neben der Erschließungsstraße sind zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Schürfstreifen“ nach örtlicher Einweisung der archäologischen Fachkraft umzusetzen.

**4. Artenliste und Pflanzschema für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 6 und 7)**

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

| <b>Großkronige Laubbäume</b> |              | <b>Mittel- bis kleinkronige Laubbäume</b>        |                          |
|------------------------------|--------------|--|--------------------------|
| <i>Acer platanoides</i>      | Spitzahorn   | <i>Acer campestre</i> */**                       | Feldahorn                |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> * | Bergahorn    | <i>Carpinus betulus</i> */**                     | Hainbuche                |
| <i>Betula pendula</i> *      | Birke        | <i>Prunus avium</i> *                            | Vogelkirsche             |
| <i>Quercus robur</i>         | Stieleiche   | <i>Populus tremula</i> *                         | Zitterappel              |
| <i>Quercus petraea</i> *     | Traubeneiche | <i>Salix caprea</i> * (baum- oder /strauchartig) | Salweide                 |
| <i>Tilia cordata</i>         | Winterlinde  | <i>Sorbus aucuparia</i>                          | Eberesche                |
|                              |              | <b>Sträucher (Schnitthecken)</b>                 |                          |
|                              |              | <i>Crataegus monogyna</i> */**                   | Eingriffeliger Weißdorn  |
|                              |              | <i>Crataegus laevigata</i> */(**                 | Zweigriffeliger Weißdorn |

\*= Klimafolgenanpassung, trocken tolerant und winterhart (Klima-Arten-Matrix (KLAM), Roloff et. al 2008)

\*\*= auch für Schnitthecken

**5. Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 6)**

**Äpfel**

Celler Dickstiel

Roter Eiserapfel

Boikenapfel

Jakob Lebel

Krügers oder Celler Dickstiel

Geflammtter Kardinal

Kneebusch

Martini

Mutterapfel

Biesterfeld Renette

Drüwken

Holsteiner Cox

Uphuser Tietjenapfel

Altländer Jakobsapfel

Uelzener Calvill oder Rambour

Grahams Jubiläum

**Birnen**

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Gräfin v. Paris

Gute Graue

Köstliche von Charneux

Pastorenbirne

**Pflaumen, Renecloeden, Mirabellen**

Bühler Frühzwetsche

Hauszwetsche

Nancy Mirabelle

Ontariopflaume

Frühe Renecloede

**Kirschen**

Dolleseppler

Schneiders späte Knorpelkirsche

Schattenmorelle

**Walnuss**

Diverse Sorten

## 6. Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens

Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und §12 der BBodSchV ist zu beachten. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft soll vermieden werden. Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen.

## 7. Hinweise zum Immissionsschutz (zu § 5 der textlichen Festsetzungen)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“

Die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der nachfolgenden Tabelle rot umrandet.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ |  |                         |
|------------------|-----------------------------|--|--|-------------------------|
|                  |                             | Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen | Büroräume und Ähnliches |
| -                | [dB(A)]                     | [dB(A)]                                      | [dB(A)]  | [dB(A)]                 |
| I                | ≤ 55                        | 35   | 30   | 30                      |
| II               | 56 bis 60                   | 35   | 30   | 30                      |
| III              | 61 bis 65                   | 36 bis 40                                    | 31 bis 35  | 30                      |
| IV               | 66 bis 70                   | 41 bis 45                                    | 36 bis 40  | 31 bis 35               |
| V                | 71 bis 75                   | 46 bis 50                                    | 41 bis 45  | 36 bis 40               |
| VI               | 76 bis 80                   | > 50*  | 46 bis 50  | 41 bis 45               |
| VII              | > 80                        | > 50*  | > 50*  | > 45                    |

\*Hinweis: Bei gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Verhältnisse festzulegen.



# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

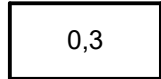


Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

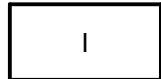
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



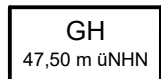
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

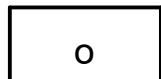


GH = maximale Gesamthöhe  
in Metern über NHN  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



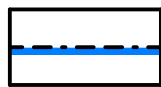
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

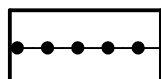
## FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Baumerhalt

## SONSTIGE PLANZEICHEN



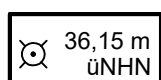
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Bezugspunkt in m üNHN für die Begrenzung  
der Gebäudehöhe



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der  
Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu  
belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

