

# Bebauungsplan "In der Schafswiese", 2. Änderung Gemarkung Klein-Bieberau, Fl. 1 Nr. 48, Fl. 4 Nr. 1, 11 je teilw.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG / NUTZUNGSSCHABLONE

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (BauNVO (BauNutzungsverordnung); nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenerverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete i. S. v. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TWH Maß der baulichen Nutzung:  
Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufwandhöhe i. S. v. § 18 BauNVO

FH Maß der baulichen Nutzung:  
Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe i. S. v. § 18 BauNVO

GRZ Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl i. S. v. § 19 BauNVO

GFZ Maß der baulichen Nutzung:  
Geschossflächenzahl i. S. v. § 20 BauNVO

II Maß der baulichen Nutzung:  
Zahl der Vollgeschosse i. S. v. § 20 BauNVO, hier: max. 2 Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Bauweise: offene Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Überbaubare Grundstücksfläche:  
Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
hier: Öffentlicher Feldweg (nicht ausgebaut)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes i. S. v. § 9 Abs. 7 BauGB

SD / WD Dachform i. S. v. § 91 HBO,  
hier: SD = Satteldach / WD = Walmdach

II Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Bemaßung [Angaben in Meter],  
Zahl als Beispiel

III Zeichen der Kartengrundlage



Vorhandes Gebäude, mit Hausnummer



Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer



Straßenname

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung <sup>1)</sup>	FH (Firsthöhe)	TWH (Traufwandhöhe)	
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GR				GFZ
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,4	-	0,8	SD, WD 25° - 41°	10,00	6,00
nachrichtlich: tabellarische Festsetzungen des Ursprungsplanes									
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,3	-	0,6	SD 40° - 45°	10,00	5,60
C	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	ED	II	-	siehe Planfall	0,8	SD 40° - 45°	10,00	5,00

<sup>1)</sup> Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.  
<sup>2)</sup> Bezugspunkt ist die Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte.  
<sup>3)</sup> nachrichtlich: Ergänzend wird bestimmt, dass angrenzend an die bestehende Hofrinne (brüchlicher C-Bereich) eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen zulässig ist und in dem im Planfall gekennzeichneten Bereich C<sup>3)</sup> nur untergeordnete Anbauten zulässig sind.

nachrichtlich: Planzeichen im Ursprungsplan

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

9. Grünflächen



Grünflächen



Spielplatz



Löschwasserteich

15. Sonstige Planzeichen



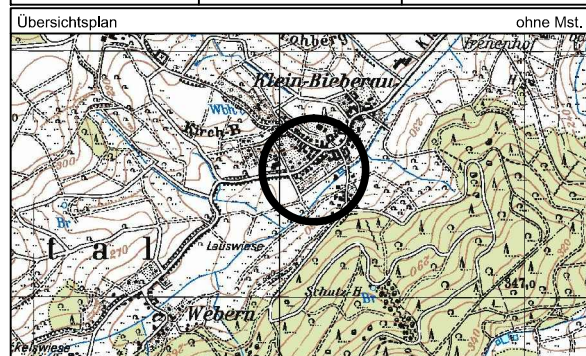
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplanes

16. Ergänzende Planzeichen



nicht überbaubare Flächen

Gemeinde Modautal Odenwaldstraße 34 64397 Modautal		Fassung Entwurf zur förmlichen Beschlussfassung als Satzung
Proj.-Nr. 05.70P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 10.01.2023 Rev. 2



GEMEINDE MODAUTAL

BEBAUUNGSPLAN

"In der Schafswiese", 2. Änderung  
Gemarkung Klein-Bieberau, Flur 1, 4

Satzungsbeschluss - Planzeichenerklärung

Maßstab - ohne

Papierformat DIN A4

IP-Konzept

Stadtplaner  
Ingenieure

Inh. Mario Helbing

Nibelungenstraße 351  
64686 Lautertal

Tel. 06254 - 584 783 0

mail@ip-konzept.de  
http://www.ip-konzept.de