



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsfläche

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Anliegerstraße, öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze

Geh- und Fahrradweg

Fußweg

6.2. Private Verkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Kfz - Stellplätze

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

öffentliche Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Retentionsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Erhalt von Bäumen

Erhalt von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St - Zweckbestimmung: private Stellplätze

15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
Nr. 1: Höhe 3,00 m - nördlich vom Bauplatz Nr. 1
Nr. 2: Höhe 2,50 m - westlich vom Bauplatz Nr. 1
Nr. 3: Höhe 2,50 m - nördlich vom Parkplatz (Mischgebiet)
Nr. 4: Höhe 1,00 m - südlich vom Parkplatz (Mischgebiet)
Lärmschutzmaßnahme gem. planungsrechtlicher Festsetzung

15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Anbauabstand zur L 201

Sichtfelder

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablonen

WA 1	Art der baulichen Nutzung (WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
0,30 0,60	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
I, II E, D	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise (E = Einzelhaus, D = Doppelhaus)
max. 2 WE je Einzelhaus 1 WE je Doppelhaushälfte	

WA 2	Art der baulichen Nutzung (WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
0,40 1,20	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
III o, E	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise (o = offene Bauweise, E = Einzelhaus)
max. 2 WE je Einzelhaus 1 WE je Doppelhaushälfte	

FGB	Art der baulichen Nutzung (FGB = Flächen für den Gemeinbedarf)
0,50 1,0	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
II o	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise (o = offene Bauweise)

Nachrichtlich:

Grundstücksgrenzen Bestand

455/5 Flst. Nrn. Bestand

Gehölzbestand laut vermessungstechnischer Bestandsaufnahme IB Haas

Höhenlinien laut vermessungstechnischer Bestandsaufnahme IB Haas

GR extrem nachrichtliche Übernahme Überflutungsfläche HQ extrem

Aufgestellt
Nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 durch Beschluss des Gemeinderates vom
ortsübliche Bekanntmachung am

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der TÖB
nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 durch Beschluss des Gemeinderates am
ortsübliche Bekanntmachung am
in der Zeit vom bis

Zustimmung zum Entwurf und Auslegungsbeschluss am

Öffentlich ausgelegen
nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 vom
in der Zeit bis
ortsübliche Bekanntmachung am

Als Satzung beschlossen
nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 mit § 4 Abs. 1 GO am

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Salem übereinstimmt.

Salem, den Bürgermeister

Rechtsverbindlich
nach § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 durch Bekanntmachung vom



Projekt:
Gemeinde Salem
"Stefansfeld Nord-Ost"

Plan:
Bebauungsplan - Entwurf

Plan Nr.:	Geschicht:	Stand:	Format:	Maßstab:	Originalmaßstab 1:500
	VT	10.10.2017	1100 / 840	1:500	

HELMUT HORNSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA STADTPLANER SRL
LANDSCHAFTSARCHITECTUR, STADT- UND UMWELTPLANUNG
BUNDESTR. 33, 38443 STEFANSFELD, SALEM, TEL. 053030001 FAX 053030002