



Nachrichtlich:  
Anschluß  
Wirtschaftsweg  
B=3,00m verlegen

Planung  
Straßenanschluss  
IB Langenbach

Nachrichtlich:  
Planung  
Straßenanschluss  
IB Langenbach

WA 2
0,40 1,20
III o, E

WA 1
0,30 0,60
I, II E, D

FGB
0,5 1,0
II o

WA 1
0,30 0,60
I, II E, D

WA 2
0,40 1,20
III o, E

### Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- 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
- 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 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
  - 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)	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,30 0,60	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
I, II E, D	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)	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,40 1,20	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
III o, E	o = offene Bauweise E = Einzelhaus

max. 2 WE / Gebäude! 1 WE je Doppelhaushälfte = Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude

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

### Nachrichtlich:

- Grundstücksgrenzen Bestand
- Flst. Nrn. Bestand
- Gehölzbestand laut vermessungstechnischer Bestandsaufnahme IB Haas
- Höhenlinien laut vermessungstechnischer Bestandsaufnahme IB Haas
- 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 ..... am .....

### Zustimmung zum Entwurf und Auslegungsbeschluss

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 vom ..... in der Zeit bis ..... Ortsübliche Bekanntmachung 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.	Gesicht	Stand	Format	Maßstab	Originalmaßstab
	YT MS	10.10.2017	1100 / 840	1:500	1:500

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