



WA	II	ED
0,4	-	

SD / 30 - 40°
 TH = max. 6,0 m
 FH = max. 10,0 m
 PD / 12 - 15°
 TH = max. 6,5 m
 FH = max. 8,0 m
 max. 2 WE pro Einzelhaus
 max. 1 WE pro Doppelhaushälfte

WA	III	ED
0,4	-	

SD / 30 - 40°
 TH = max. 8,0 m
 FH = max. 13,0 m
 PD / 12 - 15°
 TH = max. 8,5 m
 FH = max. 11,5 m
 max. 6 WE pro Einzelhaus

WA	II	ED
0,4	-	

SD / 30 - 40°
 TH = max. 6,0 m
 FH = max. 10,0 m
 PD / 12 - 15°
 TH = max. 6,5 m
 FH = max. 8,0 m
 max. 2 WE pro Einzelhaus
 max. 1 WE pro Doppelhaushälfte

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)**
 - 2.1 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2 **II** maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3 z.B. TH = 6,0m maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
 - 2.4 z.B. FH = 10,0m maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)
 - 2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung, Bauweisen und max. Anzahl von Wohneinheiten
 - 2.6 Bezugshöhe für Höhenfestsetzung (s. textl. Festsetzungen)
 - 2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bezugshöhe (entspricht der geplanten Neuparzellierung)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 3.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.3 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
 - Fahrbahn
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsgrün (Symboleintrag bei großen Flächen)
 - 4.2 Wirtschaftsweg
 - 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)**
 - 5.1 bestehender Regenwasserkanal
 - 5.2 geplante Verlegung bestehender Regenwasserkanal
 - 5.3 bestehender Schmutzwasserkanal
 - 5.4 bestehende Wasserversorgungsleitung
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 - 6.1 Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche / Offener Graben zur Regenwasserableitung
 - 6.2 Private Grünfläche: Gartenland
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)**
 - 7.1 Offener Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung)
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)**
 - 8.1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zweiflingen zur Abwasserableitung
- BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 - 9.1 Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)
- BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - 10.1 anzupflanzender Einzelbaum
 - 10.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 10.3 zu erhaltender Einzelbaum
- SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)**
 - 11.1 Anbaubeschränkung zur Kreisstraße gemäß § 22 StrG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**
 - 12.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**
 - 13.1 geplante Neuparzellierung (unverbindlich)
 - 13.2 Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
 - 13.3 Höhenlinien in 1,0 m-Schritten
 - 13.4 bestehende Grenzen
 - 13.5 bestehende Gebäude
 - 13.6 bestehender Baum
 - 13.7 bestehende Böschungen
 - 13.8

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Dachneigung	Bauweise
maximale Traufhöhe in Metern	max. Anzahl Wohneinheiten (WE)
maximale Firsthöhe in Metern	

ÜBERSICHTSPLAN (Auszug aus OpenStreetMap, ohne Maßstab)



Ausfertigung:
 Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 16.03.2023 überein.
 Zweiflingen, den _____ Der Bürgermeister
 (Siegel) _____

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
 Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
 Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
 Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ik-mosbach.de • www.ik-mosbach.de

bearbeitet	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2a
gezeichnet	01.03.2023	Gla/Ber		Projekt Nr.	3563

Gemeinde
 Ortsteil
 Projekt
 Planstand
 Maßstab

Zweiflingen
Zweiflingen
Bebauungsplan
Am Ailhof

Satzung
1 : 500

Die Gemeinde:
 Zweiflingen, den _____
 Der Bürgermeister _____