



## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

### 2. 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 = max. 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 B = 298,30m Bezugshöhe für Höhenfestsetzung (s. textl. Festsetzungen)

2.7 —— Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bezugshöhe (entspricht der geplanten Neuparzellierung)

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, 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

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)

4.2 ■ Fahrbahn

4.2 ■ Öffentliche Parkfläche

4.2 ■ Verkehrsgrün (Symbolentrag bei großen Flächen)

4.2 ■ Wirtschaftsweg

4.3 ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

5.1 —— bestehender Regenwasserkanal

5.2 X-X bestehende Verlegung bestehender Regenwasserkanal

5.3 —— bestehender Schmutzwasserkanal

5.4 —— bestehende Wasserversorgungsleitung

### 6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

6.1 ■ Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche / Offener Graben zur Regenwasserableitung

6.2 ■ PG Private Grünfläche: Gartenland

### 7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

7.1 ■ Offener Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung)

### 8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

8.1 ■ Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zweiflingen zur Abwasserableitung

### 9. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

9.1 ■ Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

### 10. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN 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

### 11. SONSTIGE NACHTRÄGLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

11.1 △△△ Anbaubeschränkung zur Kreisstraße gemäß § 22 StrG

### 12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTBEREICHES DES BEBAUUNGSPANS (§ 9 (7) BauGB)

12.1 ■ Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 13. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

13.1 —— geplante Neuparzellierung (unverbindlich)

13.2 ■ Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplane

13.3 ■ Höhenlinien in 1,0 m-Schritten

13.4 ○ bestehende Grenzen

13.5 ■ bestehende Gebäude

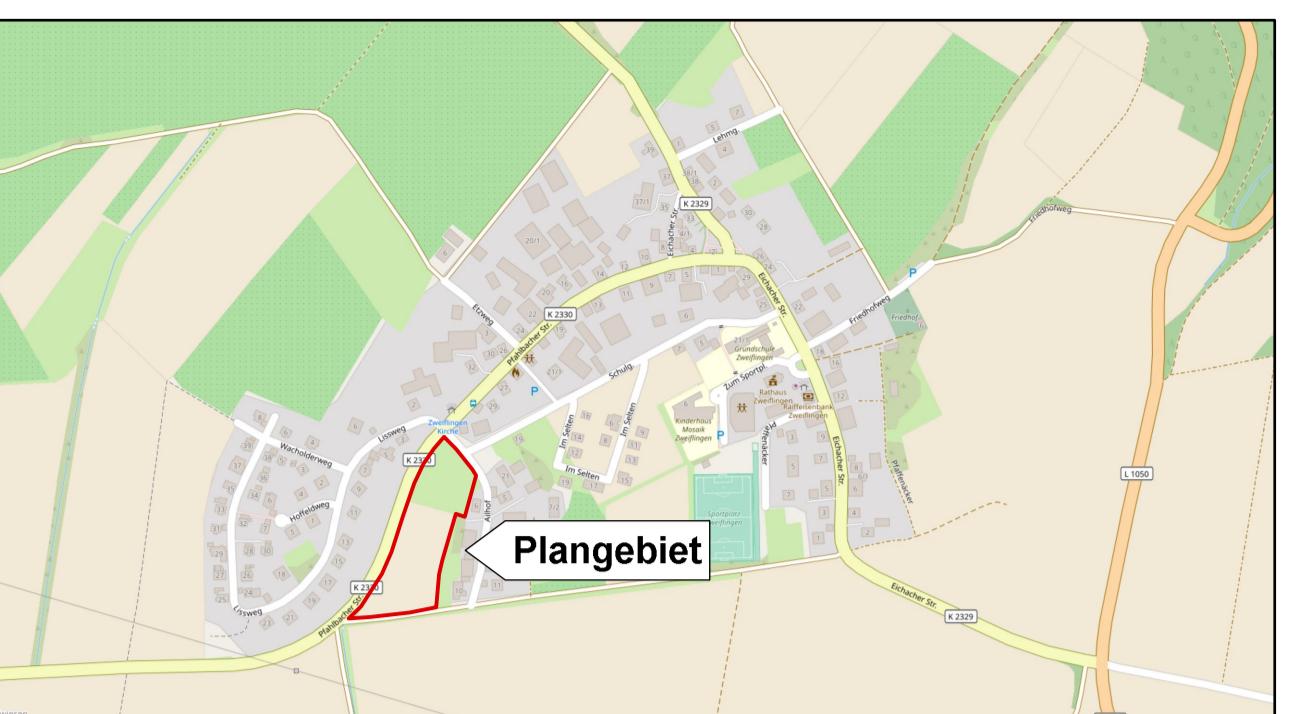
13.6 ■ bestehender Baum

13.7 ■ bestehende Böschungen

13.8 Füllschema der Nutzungsschablone:

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

## ÜBERSICHTSPLAN (Auszug aus OpenStreetMap, ohne Maßstab)



Ausfertigung:  
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss  
des Gemeinderats vom 07.03.2024 überein.  
Zweiflingen, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister  
(Siegel) \_\_\_\_\_

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU  
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysik Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de  
Datum: Zeichen: Gefertigt: Anlage: Projekt Nr.  
bearbeitet: 29.02.2024 GlaBer 2a 3563  
gezeichnet: 29.02.2024 Ber

Gemeinde Zweiflingen  
Ortsteil Zweiflingen  
Projekt Bebauungsplan  
Am Ailhof

Satzung  
1 : 500

Die Gemeinde:  
Zweiflingen, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister  
(Siegel) \_\_\_\_\_