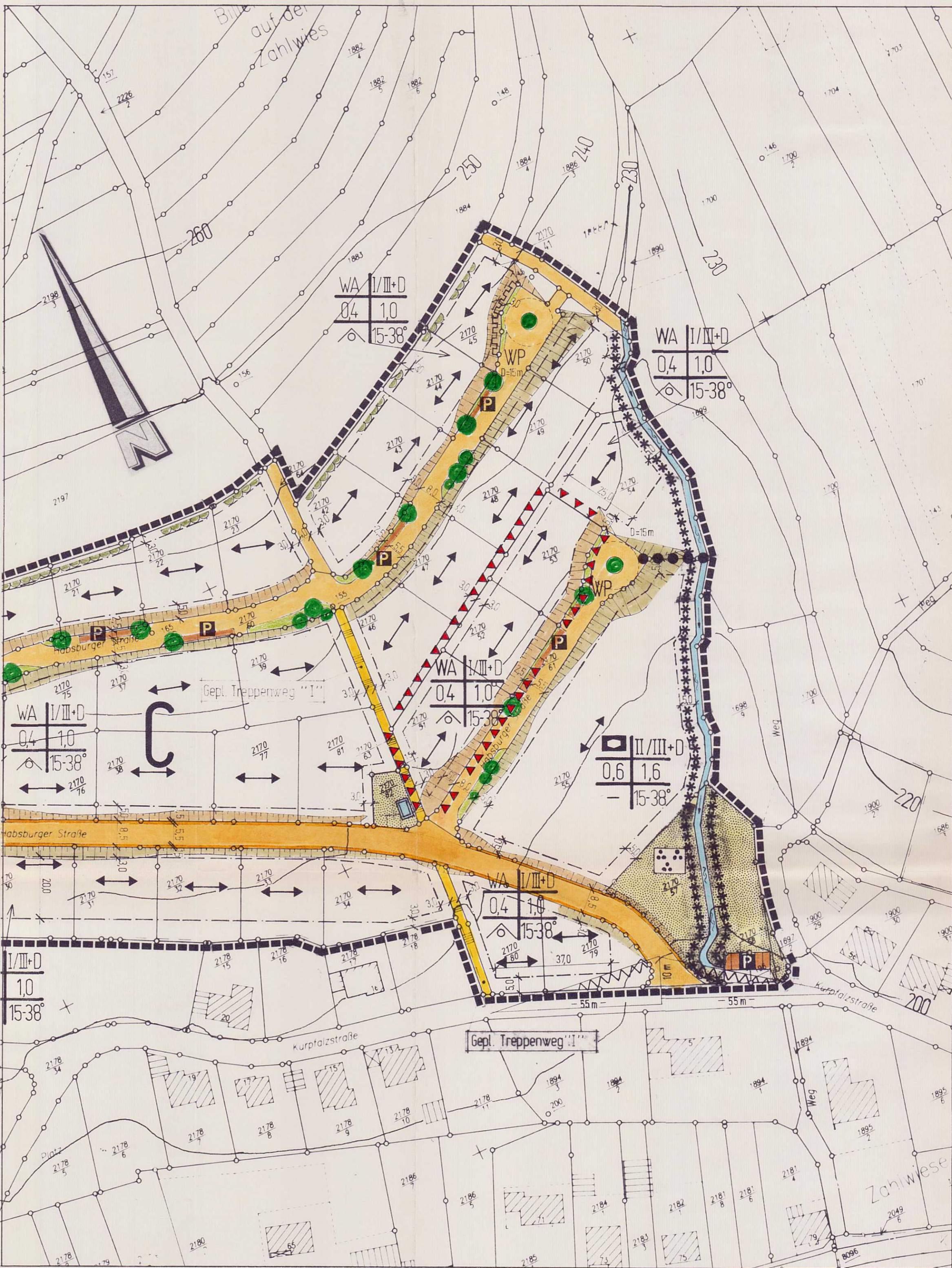




# ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl     |
| GRZ              | GFZ                    |
| Bauweise         | Dachneigung            |

WA



Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)  
Alten-, Pflege- und Wohnheim  
Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

I/III+D

Ein Vollgeschoß als Höchstgrenze bergseitig und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze talseitig, Dachgeschoßausbau zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 LBauO)

II/III+D

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze bergseitig und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze talseitig, Dachgeschoßausbau zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 LBauO)

I/II+D

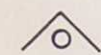
Ein Vollgeschoß als Höchstgrenze bergseitig und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze talseitig, Dachgeschoßausbau zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO mit § 2 Abs. 4 LBauO)

GRZ

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO)

GFZ

Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 und 20 BauNVO)



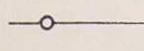
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)



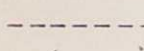
Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

15-38°

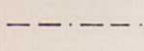
Dachneigung (§ 86 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)



Bestehende Grundstücksgrenze



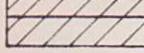
Geplante unverbindliche Grundstücksgrenzen



Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



Bestehende Hauptgebäude mit Angabe der Firstrichtung



Bestehende Nebengebäude



Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



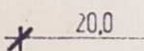
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Änderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteiles Roßbach (C und D)" (rechtskräftig 20.10.1993)



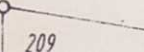
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teiländerungsplanes vom 11.05.1995



Grenze der Nutzungsart (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Maßangabe in Meter



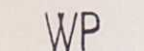
Vorhandene (bestehende) Grundstücke mit Flurstück-Nr.



Wohnstrasse  
Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplätzen und Bepflanzung (siehe Pflanzliste b)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 a BauGB)



Sammelstr. bzw. Erschließungsstrasse  
Öffentliche Verkehrsfläche mit Bürgersteigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Wendeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



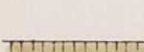
Parkanlage



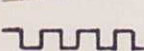
Ortsrandbepflanzung mit einheimischen Bäumen und Stäuchern (siehe Pflanzliste a)  
(§ 9 Abs. 1 Abs. 25 a BauGB)



Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



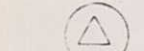
Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



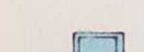
Geplante Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Höhenschichtlinien (200 m über NN)



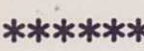
Umformestation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



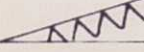
Vorhandener Übergabeschacht der Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Vorhandener Vorflutergraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Freistreifen: 5 m breit gemessen ab Böschungsoberkante, von jeder Bebauung, Auffüllung und festen Einbauten freizuhalten.  
§ 76 LWG ist zu beachten. (siehe auch 3.3 - Textl. Festsetzungen)



Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen BEBAUUNGSPLAN "Änderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteiles Roßbach (Teil "C und D")" vom 20.10.1993 gelten auch für diesen Teiländerungsplan und werden dieser Unterlage beigelegt. (Siehe Anhang S 1 - 4)

Der Stadtbürgermeister

(Kirch) Stadtbürgermeister

## BEGRÜNDUNG zum Teiländerungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke, Flurstücke Nr. 2170/51, 2170/52 und 2170/53, sind nach dem Bebauungsplan v. 20.10.1993 als Bauflächen für das Alten-, Pflege- und Wohnheim ausgewiesen.

Nachdem diese Bauflächen für das Altenheim nicht mehr benötigt werden, sollen diese Grundstücksflächen nunmehr mit Wohngebäuden bebaut werden.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden von den Änderungen nicht berührt.

Die Grundstücksflächen werden gem. Stadtratbeschl. vom 09.05.95 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Auf diesen Grundstücken wird eine offene Bauweise festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind (§ 22 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschöflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

## Verfahrensvermerke für vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB, Abs. 1

- Der Stadtrat hat am 09.05.1995 die Aufstellung dieses Änderungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 11.07.1995 die Annahme dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 23.05.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 11.07.1995 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzungsplan beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO).

Wolfstein, den 12.07.1995



Stadtbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit abgeändert.

Wolfstein, den 24.07.1995



Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 02.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht (§ 12 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bauplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Wolfstein, den 02.08.1995



Stadtbürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES  
gem. § 13 Abs. 1

zum "Änderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung  
mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der  
Stadt WOLFSTEIN und des Ortsteiles Roßbach"  
(Teil C und D)

## PLANUNG

Ingenieurbüro Karl-Heinz DECKER

66869 KUSEL

Am Neuen Berg 17 06381/2491 Fax/7283

Maßstab: 1 : 1000

Projekt: WO 25a Gez.: WERNER Datum: 11.5.1995