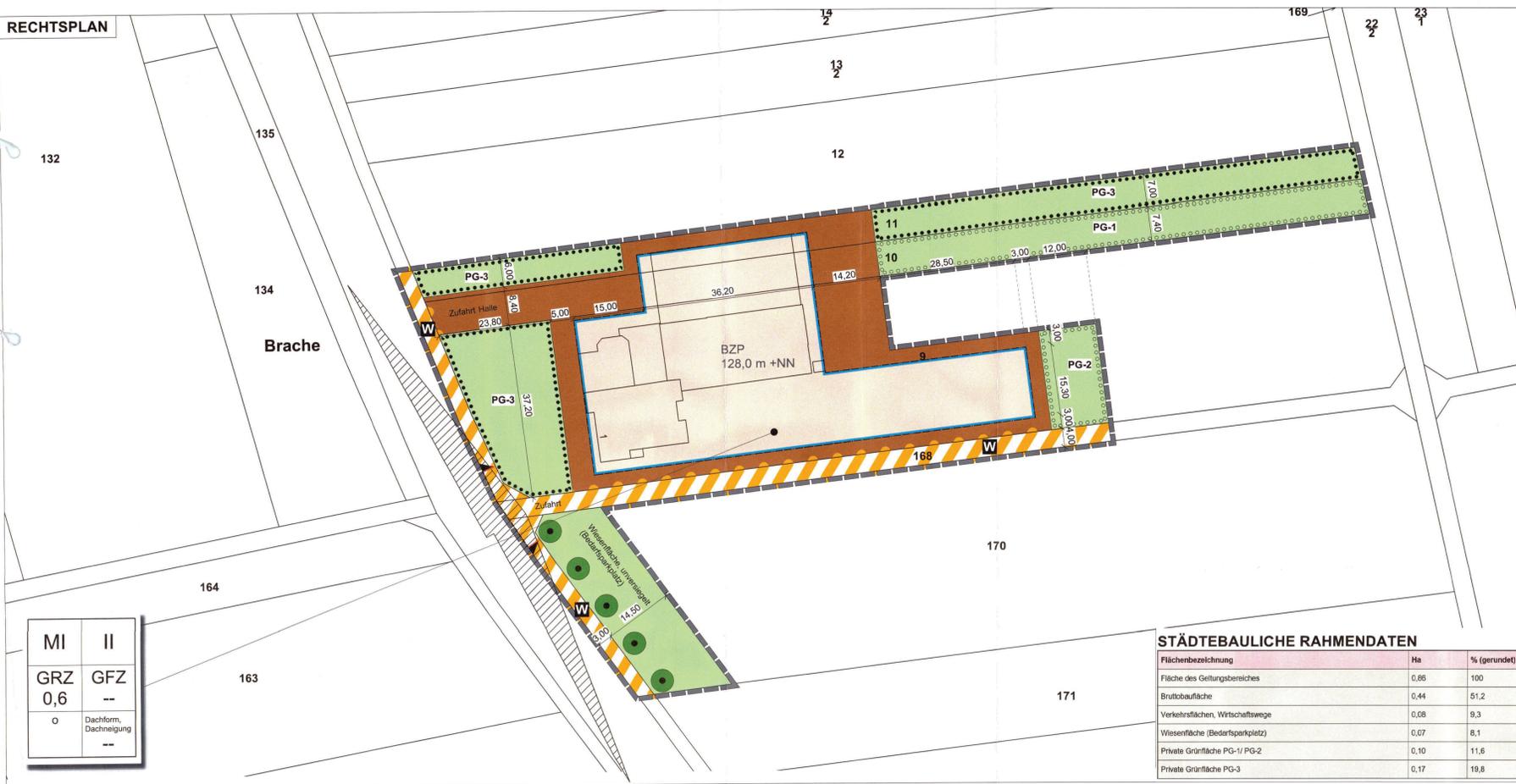




# Ortsgemeinde Hohen-Sülzen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gästehaus Nettelbeck"

## RECHTSPLAN



MI	II
GRZ	GFZ
0,6	--
o	Dachform, Dachneigung
	--



**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021

**Landesbaurecht für das Land Rheinland-Pfalz (LBAuO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

**Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

**Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert §§ 5 und 9; §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)**  
Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (GVBl. I S. 1802)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)**  
Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (GVBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

**Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

## VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.01.2021
Örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	17.09.2021
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB)		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben Frist - 1 Monat -	vom	08.09.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	bis	28.10.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	16.12.2021
<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	19.01.2022
Zeitraum der Auslegung	am	17.09.2021
	vom	28.10.2021
	am	28.10.2021
<b>Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben Frist - 4 Wochen -	vom	12.07.2022
Die Entnahmestelle der Löschwasserbereitstellung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauffläche bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.	bis	26.08.2022
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	06.09.2022
<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	15.07.2022
Zeitraum der Auslegung	am	26.07.2022
	bis	26.08.2022
<b>Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss</b>	am	06.09.2022

**Genehmigung** (§ 10 Abs. 2 BauGB)  
durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms

Datum: 06.09.2022  
Unterschrift: Andreas Thon (Ortsbürgermeister)

**Genehmigung** (§ 10 Abs. 2 BauGB)  
durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms

Datum: 06.09.2022  
Unterschrift: Andreas Thon (Ortsbürgermeister)

**Genehmigung** (§ 10 Abs. 2 BauGB)  
durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms

Datum: 06.09.2022  
Unterschrift: Andreas Thon (Ortsbürgermeister)

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsorgans (Ortsgemeinde Hohen-Sülzen) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrens Vorschriften sind eingehalten worden.

Datum	Vorwurf	Änderung	Bearbeiter
25.08.2021	Entwurf		Win
17.07.2022	Entwurf		Zen
02.09.2022	Rechtliche Planfassung		Win
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gästehaus Nettelbeck"</b>			
Projekt-Nr.:		Blatt-Nr.:	
Inhalt: Reisanlagen		1	
Mitteltab: 1:500		Blattgröße: 1008 x 831	
Ortsbürgermeister Andreas Thon		Circuliert bis: 25.08.2021	
67591 Hohen-Sülzen		Geprüft/Geändert: Wom - 02.09.2022	
Verbandsgemeinde Monsheim		Desire Wronka	
Alzeyer Str. 15, 67570 Monsheim		Unterschrift:	
Tel. 06243/18 09 27, Fax. 06243 - 18 09 66		02.09.2022	
		Datum:	

## STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung	Ha	% (gerundet)
Fläche des Geltungsbereiches	0,66	100
Bruttofläche	0,44	61,2
Verkehrflächen, Wirtschaftswege	0,08	9,3
Wiesenfläche (Bedarfsparkplatz)	0,07	8,1
Private Grünfläche PG-1/PG-2	0,10	11,6
Private Grünfläche PG-3	0,17	19,8

## HINWEISE

**Ordnungswidrigkeiten § 89 LBAuO**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBAuO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBAuO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**  
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Planvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

**Versorgung mit elektrischer Energie**  
Durch Erdkabelleitungen wird das Gebiet nieder- und hochspannungsentlastigt versorgt.

**Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden)**  
Mutterboden ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen, bei der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Veedung zu schützen.

**Niederschlagswasser und Schmutzwasser**  
Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Somit ist anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche zu versickern. Eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen ist nicht gestattet. Die Versickerung kann gemäß dem geologischen Gutachten auf den anstehenden Flächen breitflächig erfolgen, wenn die Muldenfläche ca. 30 cm tief ist und mindestens 20% der angeschlossenen befestigten Fläche beträgt. Bei der Geländemodellierung ist sicherzustellen, dass das Regenwasser nicht auf angrenzende Grundstücke abfließt. Bei einer breitflächigen Versickerung wird keine behördliche Erlaubnis gefordert. Zum Schutz des Grundwassers ist unterhalb der Sohle von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Riegeln) ein Sickerraum von mindestens 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Sollte die Versickerung aufgrund von unvorhergesehenen Altlasten oder einer geringeren Durchlässigkeit des anstehenden Bodens doch nicht möglich sein, wird empfohlen, die Entwässerungskonzeption rechtzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Das Errichten von Versickerungsanlagen und die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

**1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 3. Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**1.5.1 Private Grünfläche PG-1**  
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-1“ wird eine Anlage einer extensiven Streubewiese festgesetzt, sodass auf der Gesamtfläche ein Baum je 150 m<sup>2</sup> zu stehen kommt.

**1.5.2 Private Grünfläche PG-2**  
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-2“ wird eine Anlage einer extensiven Wiese mit Anpflanzung von insgesamt mindestens 3 Bäumen II. Ordnung gem. der beiliegenden Pflanzempfehlungsliste festgesetzt.

**1.5.3 Private Grünfläche PG-3**  
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „PG-3“ ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit autochthonen Ersatzpflanzungen mit entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen.

**1.5.4 Erhalt von Bäumen**  
Die in der Planzeichnung (als "zu erhalten") gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

**1.5.5 Private Freiflächen**  
Je 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstammiger Laubbau oder Obststochstamm, die in der beiliegenden Pflanzenliste aufgeführt sind, anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

**1.5.6 Fassaden- und Dachbegrünung**  
Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beliegenden Pflanzempfehlungslisten - ist zulässig. Von der Neigung her geeignete Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden können - vorzugsweise mit Pflanzen aus beliegenden Pflanzempfehlungslisten - begrünt werden.

**1.5.7 Pflanzwahl/Pflanzqualität**  
Gemäß § 40 BNatSchG darf in der freien Natur nur noch autochthones Pflanzmaterial ausgetrieben werden. Das Gehölzflanzgut (Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung in der Mindestqualität als Hochstamm STU 12/14 cm bzw. bei den Sträuchern, lei. Str. 80 -100 cm) muss gebietsseitig sein und dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" entstammen. Die für die einzelnen Baumarten hierbei gültigen forstlichen Herkunftgebiete innerhalb des Vorkommensgebiet Nr. 4 sind zu beachten. Zur extensiven Entwicklung der Dauergrünlandflächen ist eine Einsaat mit gebietsgemäßem standortangepassten Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr. 6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben, unter Beachtung der nachfolgenden Zeitvorgabe vorzunehmen. Frühjahrsensaat: spätestens bis zum 15.05. / Herbstensaat: spätestens bis Anfang Oktober.

**1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.6.1 Stellplätze**  
Stellplätze und Rangierflächen für Kraftfahrzeuge sind gepflastert oder wassergebunden (z.B. Schotter) auszuführen. Vorzugsweise ist beim Einsatz von Pflastersteinen auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu achten (Rasenflächengestaltung, Rasengrünsteine, usw.).

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 LBAuO)**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO)**

**2.1.1 Materialien im Dachbereich**  
Bei geneigten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen, unabhängig vom Farbton, nicht zulässig. Die Installation von Solaranlagen auf Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig.

**2.1.2 Ausführung der Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungseignung von maximal 45 Grad, dies entspricht einem Verhältnis von der Länge des Böschungsfußes zur Höhe von 1 zu 1 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

**2.1.3 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m, von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche ausgehend, zulässig. Es sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden.

**2.1.4 Werbeanlagen**  
Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig. Werbeanlagen mit großem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

**Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände**  
Sollte während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

**Baugrund, Bodengutachten**  
Die Erfordernisse von Baugrunduntersuchungen ist bei jedem einzelnen Bauvorhaben zu überprüfen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 19815 zu berücksichtigen.

**Anzeigepflicht bei Vorliegen von Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderung oder Altlast**  
Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Miet-, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (ÖSD - Süd-, Regionalstelle - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) mitzuteilen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147) geändert worden ist.

**Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

**Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 72)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz-BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

## LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
  - Mischgebiet
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl, GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)
  - BZP Bezugspunkt für die Gebäudehöhe pro Grundstück in Metern über Normal-Null (NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Überbaubare Grundstücksfläche
- Nutzungsschablone
  - 1 = Art der baulichen Nutzung
  - 2 = Zahl der Vollgeschosse
  - 3 = Grundflächenzahl GRZ
  - 4 = Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
  - 5 = Bauweise und zulässige Hausart
  - 6 = Zulässige Dachformen, Dachneigung (nicht festgesetzt)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Wirtschaftsweg
  - Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) (Bereich zwischen zwei roten Linien ist maßgebend)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
  - Erhalt von Bäumen gem. textlicher Festsetzung 1.5.4
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Höhennlinien (Angabe in Meter über NN)
  - Maßangaben in Meter
  - Empfohlene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Sichtfeld /dreieck zum Abgeben von dem Plangebiet in die Landesstraße (L) 455

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in dem Baugebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO sind in dem Baugebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.  
Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von bis zu 0,8 zulässig.
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstgrenze festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**  
Die maximal zulässige Firsthöhe wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 6,80 m festgesetzt.  
Bei Zeltdächern ist der Punkt des Zusammentreffens der vier Gratlinien des Daches (Dachspitze), bei Pultdächern und versetzten Pultdächern die oberste Dachkante als First anzusehen.  
Aufgrund des fehlenden Firstes, ist bei Flachdächern die Gebäudehöhe des Dachrandbereiches maßgebend.
- Bezugspunkt (BZP)**  
Die Bezugspunkte (BZP) für die maximal zulässige Höhe der Gebäude sind für jedes Grundstück in der Planzeichnung dargestellt. Diese sind anhand der Höhe der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche über Normal-Null (NN) festgesetzt.  
Sollten die tatsächlichen Grundstücke und ihre Grenzen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung festgelegt sein, sind die Bezugspunkte zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhen trotzdem zwingend nach den Angaben im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
Nebenanlagen, wie beispielsweise Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Bauflächen sowie bis zu einer verstellten Gesamthöhe von 30 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Ausfahrten dürfen die zur Ver- oder Entsorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Das Errichten von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Verkehrflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.
- Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Die Einfahrt in und die Ausfahrt aus dem Plangebiet ist nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Landwirtschaftlicher Verkehr ist hiervon ausgenommen.

