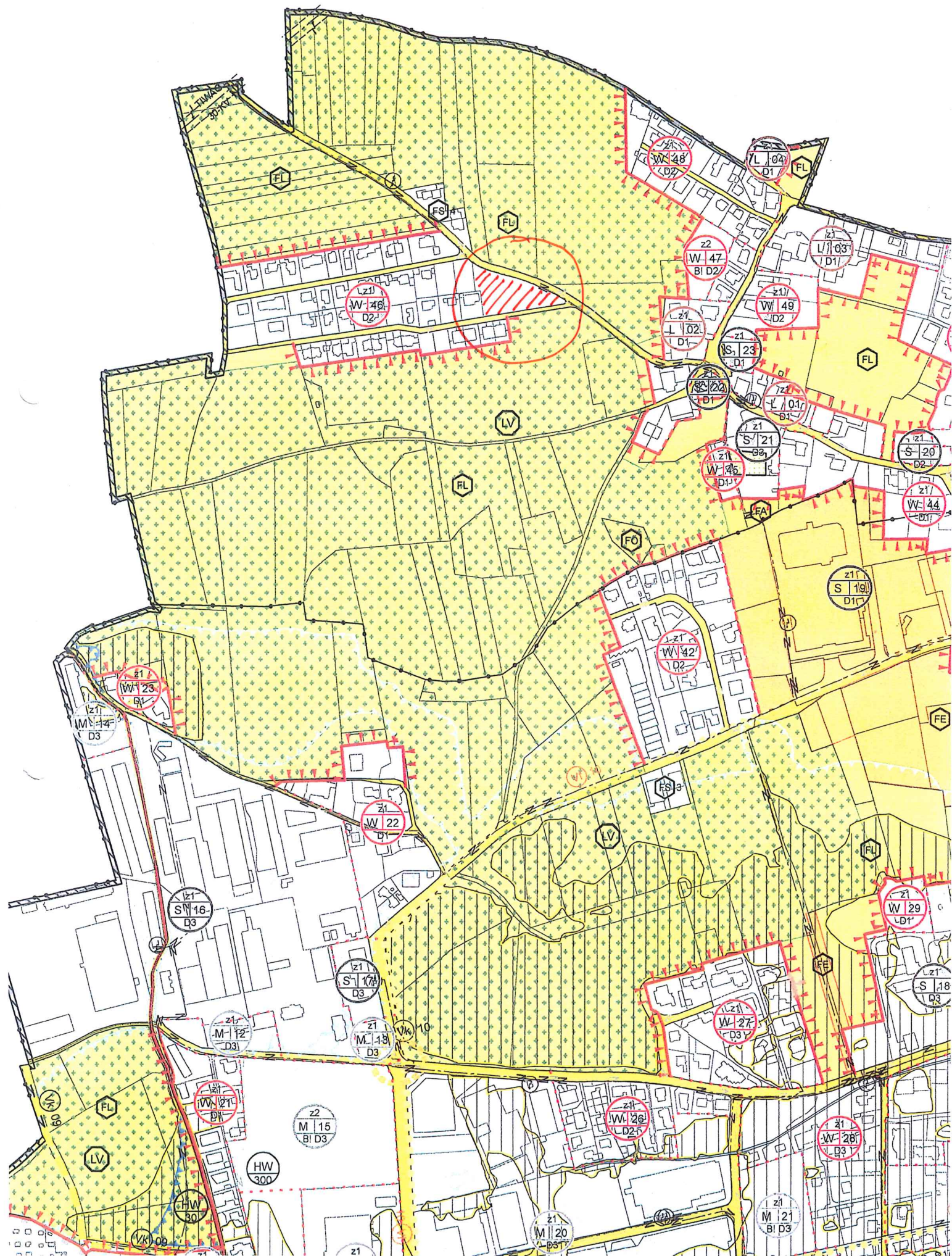




FESTLEGUNGEN

FREIRAUMSCHUTZ

	§ 27(2)h Landwirtschaftliche Freihalteflächen
	§ 27(2)j Landschaftlich wertv. Freihalteflächen
	§ 27(2)j Ökologisch wertv. Freihalteflächen
	§ 27(2)k Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung
	§ 31(1)a Sonstige Freihalteflächen

BAULICHE ENTWICKLUNG

GLIEDERUNG, ZEITLICHE ABFOLGE, INTENSITÄT

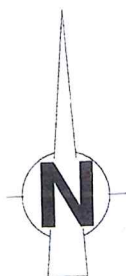
	§ 31(1)d,h Vorwiegend Wohnnutzung
	§ 31(1)e,h Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
	§ 31(1)e,h Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
	§ 31(1)e,h Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
	§ 31(1)e,h Vorwiegend zentrumstypische Nutzung
	§ 31(1)e,k,h Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen
	§ 31(1)k,h Vorwiegend öffentliche Nutzung

Es wird ausdrücklich auf die ergänzenden Bestimmungen in Anlage B verwiesen.

	§ 31(2) Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau in Betracht kommen
--	--

LÄNGEN- UND FLÄCHENMAßSTAB

4 Ha
1:5.000



50 100 150 200 250 300 1:5.000

Zeitzone

- z 1 bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf unmittelbar möglich
- z 2 bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf und zweckmäßiger Grundteilung / Erschließung möglich
- z 3 Fläche erst nach weitgehender baulicher Nutzung der übrigen Reserven zu mobilisieren



Zähler

Dichtezone

- D 1 geringe Baudichte
- D 2 geringe bis mittlere Baudichte
- D 3 mittlere Baudichte
- D 4 hohe Baudichte
- B! Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Vorwiegende Nutzung

GRENZEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

	§ 31(1)d,e,g Absolute Siedlungsgrenze
	§ 31(1)d,e,g Siedlungsgrenze
	§ 31(1)d,e,g Grenzen unterschiedlicher Festlegungen der Bebauung

BAULICHE ENTWICKLUNG - AUSSCHLUSSFLÄCHEN

	§ 31(1)h Erhaltung unverbaubarer Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs
---	--

INFRASTRUKTURENTWICKLUNG

VERKEHR

	§ 31(1)i Verkehrsweg - erforderlicher Neubau
	§ 31(1)i Kreuzungsausbauten
	§ 31(1)i Verkehrsweg - erforderlicher Ausbau
	§ 31(1)i Einrichtung für den ruhenden Verkehr (Parkplatz, Park & Rideplatz, Bus- und LKW-Parkplatz, Parkraumbewirtschaftung o.ä.)
	§ 31(1)i erforderlicher Fuß- oder Radweg

KENNTLICHMACHUNG VON AUSMAß UND ANORDNUNG DES BESTEHENDEN BAULANDES

Bauland und für bauliche Zwecke vorgesehene Sonder- und Vorbehaltsflächen, bebaut*

Bauland und für bauliche Zwecke vorgesehene Sonder- und Vorbehaltsflächen, unbebaut*

* Stand: Flächenwidmung (8/2018), Baulandreserven (3/2020)

S 19:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Sondernutzung: Freibad, Sportanlage, Campingplatz

In Bereichen bestehender Blockrandbebauung werden Lückenschlüsse in Orientierung an der anschließenden Bebauung angestrebt. Eine Innenhofbebauung hat hinsichtlich der Dichte gegenüber der Blockrandbebauung in untergeordneter Form zu erfolgen. Auf den Erhalt der Voraussetzungen für eine geeignete Freiflächenausstattung (ausreichender Wurzelraum etc.) und die Wohnqualität benachbarter Bestandsobjekte (Besonnung, Belichtung etc.) ist jedenfalls Rücksicht zu nehmen.

Zentrumsnahe Flächen im Osten des Bereichs Speckbacherstraße / Scheidensteinstraße: Eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen insbesondere Handels- und Dienstleistungsbetrieben etc. wird angestrebt.

W 39, W 40, W 41: Scheidensteinstraße / Recheisstraße - Bereich für die Errichtung von Wohnbauten mit geringer Geschoßanzahl. Zu den gewerblich genutzten Bestandsobjekten südlich des Wohngebietes sind durch die stufenweise Erstellung von Bebauungsplänen möglichst langfristig Abstandsflächen für eine allenfalls erforderliche Betriebserweiterung zu sichern.

Heiligkreuz (W 43, W 44, W 45, W 46, W 47, W 48, W 49, W 50, L 01, L 02, L 03, L 04, S 20, S 21, S 22, S 23)

W 43, W 46, W 48, W 49:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 44, W 45, W 50:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 47:

- Zeitzone: z2
- Dichtezone: D2
- Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung