

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

Die Hauptbestandteile des bundesgesetzlich geregelten Städtebaurechts sind das **Baugesetzbuch (BauGB)** und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**. Sie regeln die Nutzung von Grund und Boden und stellen die gesetzliche Grundlage für die allgemeine Zulässigkeit eines Bauvorhabens an einer bestimmten Stelle dar. Das BauGB wird derzeit relativ häufig überarbeitet. Die hier genannten Informationen beziehen sich auf die Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, die zum Redaktionsschluss gültig ist.

Das landesgesetzlich geregelte **Bauordnungsrecht** enthält hingegen die relevanten Vorschriften zur Ausführung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück. Diese sind in den Landesbauordnungen geregelt, die sich von Bundesland zu Bundesland nicht grundsätzlich, aber doch erkennbar unterscheiden.

## INFO

### DARF MAN HIER BAUEN?

Bevor Sie ein Grundstück zum Bau Ihres Hauses kaufen, müssen Sie unbedingt sicherstellen, dass es überhaupt bebaut werden darf. Wenn es ein Bauplatz in einem Neubaugebiet oder auch eine Baulücke zwischen zwei mit Ihren Wünschen vergleichbaren Häusern ist, dürfte dies kein Problem sein.

Befindet sich das ins Auge gefasste Grundstück hingegen in einem Gebiet, das nicht überwiegend mit Wohnnutzung geprägt ist, oder gar außerhalb eines zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs, sind Zweifel an der Bebaubarkeit angebracht. Fragen Sie daher beim Bauamt der Gemeinde oder bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nach, bevor Sie einen Notartermin vereinbaren!

## Das Baugesetzbuch BauGB

Gegenstand des Baugesetzbuchs (BauGB), dessen Vorläufer, das Bundesbaugesetz (BBauG) im Jahr 1960 erstmals erlassen wurde, sind die Nutzung von Grund und Boden, insbesondere die Frage, ob und in welcher Weise ein Grundstück bebaut werden darf.

- ▶ In seinem ersten – für Ihre Zwecke als Bauherr besonders relevanten – Teil enthält es Vorschriften zu den Themen Bauleitplanung, Nutzung, Bodenordnung, Enteignung und Erschließung.
- ▶ Der zweite Teil des BauGB beschäftigt sich mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbau, der sozialen Stadt, privaten Initiativen zur Stadtentwicklung, Erhaltungssatzungen und städtebaulichen Geboten, Sozialplänen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie mit städtebaulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.
- ▶ Im dritten Teil geht es um Fragen der Wertermittlung, der Zuständigkeiten und Verwaltungsverfahren sowie um juristische Verfahren in Baulandsachen. In diesem Teil sind die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Bauvorhaben enthalten.
- ▶ Im vierten und letzten Teil sind Übergangs- und Schlussvorschriften zusammengefasst.

## Die Landesbauordnungen (LBO)

Das **Bauordnungsrecht** hat die Ausführung der baulichen Anlagen auf ihrem jeweiligen Grundstück zum Gegenstand. Es enthält Anforderungen zur Errichtung, baulichen Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und zum Abbruch von Gebäuden.

Zweck dieser Anforderungen sind die Abwehr von Gefahren, die Verhinderung von verunstaltenden baulichen Anlagen, der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und die Wahrung sozialer Belange. Darüber hinaus haben die **Landesbauordnungen** die Aufgabe, die in den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren an bauliche Anlagen gestellten öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzusetzen.

Zur Vereinheitlichung der aufgrund ihrer Entstehungsgeschichten unterschiedlichen Bauordnungen hat die Bauministerkonferenz mehrfach (in den Jahren 1981, 1992, 2002 und 2008) Musterbauordnungen erarbeitet, auf die sich die Länder bei den Überarbeitungen ihrer Bauordnungen beziehen können. Letztlich basieren alle Bauordnungen der Länder auf der Musterbauordnung, sie stimmen daher im Wesentlichen überein und unterscheiden sich nur in untergeordneten Punkten. Bei Redaktionsschluss dieses Buches ist eine weitere Musterbauordnung aktuell in Arbeit.

Die Landesbauordnungen eröffnen den Gemeinden die Möglichkeit, durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu Bebauungsplänen zu erlassen, die unter anderem genauere Regelungen für die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, für die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie für die Begrünung baulicher Anlagen enthalten können. Darüber hinaus können in örtlichen Bauvorschriften in begründeten Fällen Maße für Abstandsflächen zwischen Gebäuden festgesetzt sein, die von den allgemeinen Regelungen der LBO abweichen.

## Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet. Er stellt über das gesamte Gemeindegebiet ein übergreifendes Konzept für die Nutzung von Grund und Boden dar, in dem festgelegt ist, welche Nutzungen in welchen Gebieten der Gemeinde notwendig und zulässig sind. Der FNP macht Angaben zu Bauflächen und Baugebieten, zu öffentlichen Einrichtungen, Flächen für örtlichen und überörtlichen Verkehr, zu Landwirtschaft, Wald, Wasser etc. Er wird meist ergänzt durch einen **Landschaftsplan**, in dem die um-

## Die wichtigsten Begriffe im Bebauungsplan

- ▶ **Die Bauweise:** Die „offene Bauweise“ (gekennzeichnet durch ein „o“) schreibt vor, dass die Bauwerke einzeln stehen müssen, das heißt Abstände zwischen ihnen einzuhalten sind. Die „geschlossene Bauweise“ schreibt vor, dass Wand an Wand zu bauen ist (Reihenhausbauweise). Zudem kann noch festgelegt sein, ob Einzelhäuser (E) und/oder Häusergruppen (H) zulässig sind.
- ▶ **Baufenster:** Das Baufenster ist ein im Bebauungsplan festgelegter, von Linien umschlossener Teil innerhalb des Grundstücks. Die Begrenzung des Baufensters kann mittels Baugrenze oder Baulinie definiert werden. Das geplante Bauwerk muss innerhalb dieses Baufensters bleiben.
- ▶ **Geschosszahl:** Diese bezeichnet die im Baufenster zulässigen Vollgeschosse. Ob und wie ein Dach- oder Hanggeschoss als Vollgeschoss zu rechnen ist und in die Geschossfläche eingeht, regelt die gültige LBO..
- ▶ **Grundflächenzahl GRZ:** Sie beschreibt das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche. Nehmen z. B. die Gebäude eine Grundfläche von 200 Quadratmetern in Anspruch bei einer Grundstücksgröße von 500 Quadratmetern, beträgt die GRZ  $200 / 500 = 0,4$ . Die Baunutzungsverordnung benennt eine Obergrenze für die GRZ, die in den meisten Wohngebieten bei 0,4 liegt, in Misch- und Dorfgebieten bei 0,6. Das gilt für die Grundfläche des Wohnhauses. Die Grundflächen von Garagen mit Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen (zum Beispiel durch Tiefgaragen) müssen zwar grundsätzlich mitgerechnet werden, sie dürfen die Obergrenzen nach BauNVO aber um bis zu 50 % überschreiten.
- ▶ **Geschossflächenzahl GFZ:** Sie beziffert das Verhältnis der Geschossfläche(n) zur Grundstücksgröße. Hat ein Haus 200 qm Grundfläche, zwei Vollgeschosse und ein Flachdach, beträgt seine Geschossflächenzahl  $200 \times 2 / 500 = 0,8$ .
- ▶ **Gebäudehöhe:** Für die Höhenangaben muss eine eindeutige Bezugshöhe angegeben sein. Diese ist entweder in Abhängigkeit von vorhandenen Höhen (z. B. Höhenlage der erschließenden Straße) festgesetzt oder für jedes Baufeld einzeln in Metern über Normal-Null angegeben. Von dieser Bezugshöhe aus werden alle festgesetzten Höhen (wie Trauf- und Firshöhen) gemessen.
- ▶ **Dachvorgaben:** Für das Dach können vorgeschrieben sein: die Ausrichtung des Dachfirsts, das zur Deckung vorgesehene Material und die Dachneigung („DN 18°–28°“). Zu den Dachformen siehe Seiten 25, 26.

weltfachlichen Aspekte aufgearbeitet sind. Das übliche Verfahren sieht vor, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das heißt nur für Flächen aufgestellt werden, die im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind. In Ausnahmefällen kann der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans angepasst (in relevanten Teilen geändert oder im Ganzen fortgeschrieben) und dadurch mit den Inhalten des Bebauungsplans zur Deckung gebracht werden.

## Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein kommunales Gesetz, das vom Rat der zuständigen Gemeinde in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen wurde. Wenn im Bebauungsplan mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, der Umfang überbaubarer Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist dies ein „qualifizierter“ Bebauungsplan (§ 30 Absatz 1 BauGB), andernfalls ein „einfacher“ Bebauungsplan (§ 30 Absatz 3 BauGB). Für fast alle Neubaugebiete gilt ein **qualifizierter Bebauungsplan**, der aus einer Planzeichnung, planungsrechtlichen Festsetzungen und einer Begründung besteht. Rechtsgrundlage ist der erste Teil (§§ 1–13a) des BauGB. Hinzu kommen meistens örtliche Bauvorschriften auf Basis der jeweils gültigen Landesbauordnung.

Von den Vorgaben des Bebauungsplans sollte Ihr Bauvorhaben nach Möglichkeit nur in untergeordneten Punkten abweichen, für die im Plan bereits Ausnahmen vorgesehen sind. Darüber hinausgehende Abweichungen können durch Befreiungen zugelassen werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- ▶ Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- ▶ Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung und
- ▶ die Abweichung ist städtebaulich vertretbar oder
- ▶ die Einhaltung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen
- ▶ die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Über die Befreiung vom Bebauungsplan entscheidet die zuständige Baurechtsbehörde. Wird die Befreiung erteilt, ist sie mit einer Gebühr verbunden.

## Der Bebauungsplan in Aufstellung

Grundsätzlich kann eine Gemeinde ein Bauvorhaben schon vor der Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigen, wenn für das betreffende Gebiet ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und der Vorwurf bereits mit den zuständigen Behörden und der Öffentlichkeit diskutiert wurde – und wenn das Vorhaben mutmaßlich den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Manche Gemeinden nützen dieses Instrument ganz bewusst, um bezüglich der Genehmigung von Bauvorhaben flexibel auf sich ändernde Anforderungen reagieren zu können. Meistens finden Sie aber für Ihr Grundstück einen rechtskräftigen Bebauungsplan vor, an dem Sie sich orientieren müssen.

## Die Veränderungssperre

Wenn eine Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für ein bestimmtes Gebiet gefasst hat, kann sie für dessen geplanten Geltungsbereich eine **befristete Veränderungssperre** erlassen, die sowohl die Errichtung als auch die Beseitigung baulicher Anlagen sowie andere wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen untersagt. Veränderungssperren sind ebenfalls kommunale Satzungen, gelten zunächst für zwei Jahre und können um bis zu zwei weitere Jahre verlängert werden. Anstelle einer Veränderungssperre oder im Vorgriff auf diese kann die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über Bauanträge auf Antrag der Gemeinde um bis zu ein Jahr zurückstellen.

### INFO

#### NACH DEM STATUS FRAGEN

Erkundigen Sie sich bei der Gemeindeverwaltung nach dem planungsrechtlichen Zustand des Gebiets, in dem Sie bauen wollen. Gilt dort ein einfacher oder sogar ein

qualifizierter Bebauungsplan? Wird dieser gerade aufgestellt? Wurde eine Veränderungssperre erlassen? Oder wird das Vorhaben nach seiner Einfügung in die Umgebung (gemäß § 34 BauGB) beurteilt? Diese Fragen kann Ihnen das Bauamt der Gemeinde, auf deren Gemarkung das Gebiet liegt, beantworten.

### Nicht überplante Gebiete

Wenn das Grundstück, auf dem Sie Ihr Haus bauen wollen, sich zwar in einer bebauten Ortslage befindet, nicht aber im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, kommen für die Beurteilung der Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens die Grundsätze der „Einfügung in die nähere Umgebung“ nach § 34 BauGB zur Anwendung. Dieser Paragraph ist recht schwammig formuliert und wird von verschiedenen Juristen sehr unterschiedlich ausgelegt, daher haben wir nur die grundlegenden Kriterien für die Beurteilung der Einfügung in im Infokasten rechts zusammengestellt.

Liegt Ihr für den Bau ins Auge gefasstes Grundstück sogar im Außenbereich, also in einer nicht zusammenhängend bebauten Ortslage, die im Flächennutzungsplan auch nicht als Siedlungsfläche markiert ist, dürfen Sie nur in streng begrenzten Ausnahmefällen bauen. Diese „privilegierten“ Ausnahmefälle sind in § 35 BauGB genau definiert, die wichtigsten Beispiele dafür sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe mit den jeweils zum Betrieb gehörenden Wohngebäuden der Inhaber sowie der Wiederaufbau und die Erweiterung bestehender, zulässigerweise errichteter Wohngebäude. Sofern Ihnen das betreffende Grundstück nicht ohnehin bereits gehört, sollten Sie unbedingt vor dem Kauf prüfen, ob Ihr geplantes Wohnhaus im Außenbereich überhaupt zugelassen werden kann.

### Die Erschließung

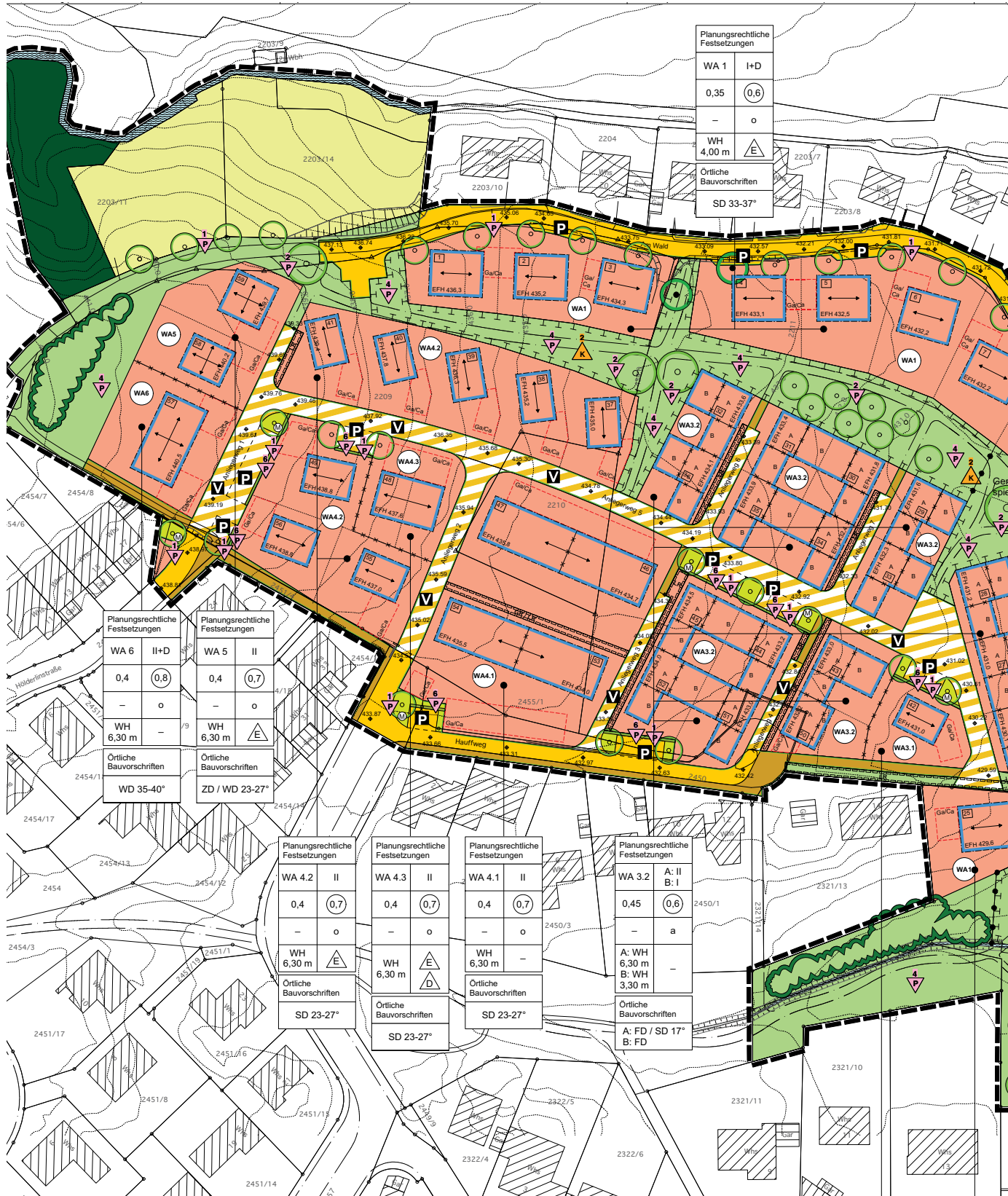
Das Baugesetzbuch nennt als Grundbedingung für die Zulässigkeit eines jeden Bauvorhabens neben den bereits erwähnten Belangen immer auch die Sicherstellung der Erschließung des Baugrundstücks.

## Einfügung in die Umgebung nach § 34 BauGB

Bei der Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB gilt, dass das Bauvorhaben „sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Für die Einfügung gelten folgende Regeln:

- ▶ **Art der baulichen Nutzung:** In einem von anderen Wohngebäuden geprägten Gebiet kann ein neues Gebäude mit Wohnnutzung meist problemlos genehmigt werden. Schwieriger wird es, wenn Sie Ihr Wohnhaus in einem Gewerbegebiet oder Sondergebiet bauen wollen.
- ▶ **Maß der baulichen Nutzung:** Ihr Haus sollte sich auch von seiner Größe und Form harmonisch in seine Nachbarschaft einpassen, das heißt, es sollte weder viel größer noch viel kleiner, weder viel höher oder breiter noch viel niedriger oder schmaler sein als die benachbarte Bebauung. Dabei lassen sich kleinere Vorhaben immer leichter begründen als größere und höhere, da sie die Nachbarn weniger beeinträchtigen können.
- ▶ Mit der **Bauweise** ist in diesem Zusammenhang nicht etwa Material oder Konstruktion gemeint, sondern die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück (mit oder ohne Grenzabstand, einzeln stehend oder angebaut) und die Typologie (Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus, Geschosswohnungsbau...)
- ▶ Das Thema **Grundstücksfläche** bezieht sich hier sowohl auf das Maß der Nutzung als auch auf die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück im Verhältnis zur Umgebungsbebauung.

Gemeint ist damit der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an die Netze der Ver- und Entsorgung (Wasser und Strom). Zur Sicherstellung der Bebaubarkeit braucht Ihr Grundstück daher entweder den direkten Anschluss an eine öffentliche Straße oder ein öffentlich-rechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über ein oder mehrere Grundstücke, die sich nicht in Ihrem Eigentum befinden. Diese Sicherung kann erfolgen entweder durch einen Eintrag im Grundbuch oder durch die Eintragung einer Baulast – die der betroffene Nachbar zu Ihren Gunsten übernimmt – im Baulastenverzeichnis der zuständigen Baurechtsbehörde.



Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 1	I+D
0,35	0,6
-	o
WH 4,00 m	E
Örtliche Bauvorschriften	
SD 33-37*	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 6	II+D
0,4	0,8
-	o
WH 6,30 m	-
Örtliche Bauvorschriften	
WD 35-40*	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 5	II
0,4	0,7
-	o
WH 6,30 m	E
Örtliche Bauvorschriften	
ZD / WD 23-27*	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 4.2	II
0,4	0,7
-	o
WH 6,30 m	E
Örtliche Bauvorschriften	
SD 23-27*	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 4.3	II
0,4	0,7
-	o
WH 6,30 m	E
Örtliche Bauvorschriften	
SD 23-27*	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 4.1	II
0,4	0,7
-	o
WH 6,30 m	-
Örtliche Bauvorschriften	
SD 23-27*	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 3.2	A: II B: I
0,45	0,6
-	a
A: WH 6,30 m	-
B: WH 3,30 m	-
Örtliche Bauvorschriften	
A: FD / SD 17* B: FD	



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**


**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenerverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. vom 18.02.2006

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO



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

-  1.1 Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) laut Planentwurf sowie über die Festsetzung der Baugrenzen.
- 2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die maximale Wandhöhe WH (m) und die maximale Dachneigung nach örtlicher Bauvorschrift (siehe Planentwurf bzw. Nutzungsschablone). Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH-Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.


**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
§ 9 (1) 1 BauGB

-  3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 (1) BauNVO durch die Baugrenzen (siehe Lageplan).
- 3.2 Im WA 2.1 und im WA 3.2 (siehe Lageplan) ist abweichende Bauweise festgesetzt.  
Im WA 2.1 sind zu den nördlichen Grundstücksgrenzen reduzierte Abstandsflächen bis zu 1,00 m Tiefe zulässig. Im WA 3.2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen im Rahmen der festgesetzten Wandhöhen zulässig.
-  3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gemäß Eintragung im Lageplan.

**4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**  
§ 9 (1) 4 BauGB

- 4.1 Nebenanlagen, außer Garagen und Carports, im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Größe von Nebenanlagen darf eine Grundfläche von 16 qm und eine Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Im WA 3.2 sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 (2) BauNVO i. V. m. § 9 (1) 13 auch ohne Grenzabstand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.






**5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
§ 9 (1) 4 BauGB

-  5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen und dort bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig (siehe auch Ziff. C. 1.2.1)
- 5.2 Stellplätze und deren Zufahrten sind, soweit sie mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
§ 9 (1) 6 BauGB

- 6.1 In den Baugebieten sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Abweichend hiervon sind im WA 6 insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 (1) 11 und 28 BauGB

-  7.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
Hinweis: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche (Straßenfläche/ Gehweg) ist unverbindlich.
-  7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbereuhigter Bereich).  
Hinweis: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.
-  7.3 Verkehrsgrün / Flächen für Müllsammelbehälter mit Einzelbäumen (siehe Planentwurf gem. Artikelste 3 (s. Anlage) (siehe auch Minimierungsmaßnahme M 1 im Grünordnungsplan GOP)
- 432,84  
7.4 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen in m üNN.  
(Zahlenwert nur Beispiel)
-  7.5 Öffentliche Parkierungsfläche (Lage unverbindlich)
-  7.6 Straßenbegrenzungslinie

**8. GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 (1) 15 BauGB